

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

12. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **7. November 2023**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 21:50 Uhr**
Ort: **Pfarrheim Ustersbach**
Schriftführer/in: **Marina Fischer**
Zahl der geladenen Mitglieder: **13**
Zahl der Anwesenden: **11**

Vorsitzender: **Willi Reiter, 1. Bürgermeister**

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Reiter Willi
2. Bürgermeister	Schmid Bernhard
3. Bürgermeisterin	Völk Anja
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Entschuldigt:

Gemeinderat	Birle Andreas
Gemeinderat	Kögel Thomas

Weiterhin anwesend:

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Willi Reiter die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

ÖFFENTLICHER TEIL

1. Wünsche und Anfragen von Bürgern

Herr Anton Zott, Geschäftsführer der Firma Bayernglück, stellt den Antrag, dem Gemeinderat den Planungsstand des Sondergebietes Bayernglück vorstellen zu dürfen.

Seiner Ansicht nach wird die Thematik in Teile zerlegt und durch die Mitwirkung eines Rechtsanwaltes in die Länge geschoben. Er fordert den Gemeinderat auf, zu hinterfragen, ob dies im Sinne der Gemeinde ist.

Außerdem wird darum gebeten, im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung über die Gewerbesteuerentwicklung der Firma Bayernglück berichten zu dürfen.

Erster Bürgermeister Reiter bringt vor, dass ein gemeinsames Gespräch mit Herrn Zott, dem Bauamt der Verwaltung und dem Rechtsanwalt zur Klärung am sinnvollsten ist.

Ein weiterer Bürger, Herr Kühnemund, berichtet, dass 211 Stimmen für eine Ampel an der B300 gesammelt wurden und überreicht Bürgermeister Reiter eine Petition. Er bittet den Gemeinderat, sich mit dieser Angelegenheit zu beschäftigen. Bürgermeister Reiter berichtet, dass für derartige Maßnahmen an einer Bundesstraße die Gemeinde nicht entscheidungsbefugt ist. Er wird die Petition aber gerne an die dafür zuständige Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt weiterleiten. Weiterhin informiert er, dass im Zuge der Verkehrsplanung zur Erschließung des Gebiets östlich des Forums bereits eine Querungshilfe auf Höhe Weiherstraße in Planung ist und dies im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abgeklärt wurde.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.10.2023 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 10.10.2023 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

3. Information des Gemeinderates über die Absichten eines Investors zur Errichtung eines PV-Parks nordwestlich Mödishofen auf Fl.Nr. 1346 u. a. Gmkg. Ustersbach

Ein Investor möchte auf den Fl.Nrn. 1346, 1352 und evtl. 1348 auf ca. 9,5 ha eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten. Die o.g. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark Augsburg, Westliche Wälder.

Herr Finkel und Herr Lohse stellen als Vertreter des Investors das Projekt dem Gemeinderat vor.

Da nach § 2 Satz1 EEG 2023 i. V. m. Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayKlimaG die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen, wird eine PV-Anlage im Landschaftsschutzgebiet im Rahmen einer Bauleitplanung erlaubt werden.

Einige Gemeinderatsmitglieder betrachten die Errichtung eines PV-Parks aufgrund der Größe und dem Entzug der landwirtschaftlichen Nutzung kritisch.

Ein Gemeinderatsmitglied bringt außerdem vor, dass der zwischen den Flächen liegende Graben ausreichend zugänglich für die Unterhaltung sein muss.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird nachgefragt, ob das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden kann, wenn die Gemeinde das Vorhaben ablehnt. Herr Finkel gibt bekannt, dass das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Gemeindehoheit nicht ersetzt werden kann.

Außerdem bestätigt Herr Finkel auf Nachfrage, dass sie einer Bürgerbeteiligung offen gegenüberstehen und die anfallende Gewerbesteuer zu 90 % der Standortgemeinde zufließt.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

4. Möglichkeiten zur Verbesserung der Finanzsituation

Aufgrund der finanziellen Lage der Gemeinde Ustersbach ist ein Entgegensteuern seitens des Gemeinderates zwingend erforderlich. Die Rechtsaufsichtsbehörde hat in ihrem Genehmigungsschreiben des Haushaltes 2023 deutlich aufgezeigt, dass die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde Ustersbach als äußerst ungünstig zu beurteilen ist und die Entwicklung der Verschuldung besorgniserregend ist. Im Hinblick auf die Daten der Finanzplanung erscheint die Deckung des Schuldendienstes aus den laufenden Einnahmen als höchst zweifelhaft. Der Gemeinderat hat Maßnahmen zu treffen, um die finanzielle Situation zu verbessern.

Am 24.10.2023 fand eine Finanzausschusssitzung statt, in der die Ausschussmitglieder ausführlich über die Möglichkeiten der Verbesserung des Gemeindehaushaltes diskutiert haben.

Folgende Vorschläge des Finanzausschusses sind nun vom Gemeinderat zu diskutieren:

- Erhöhung Hebesatz Gewerbesteuer auf 360%-370%
- Erhöhung Hebesatz Grundsteuer A und B auf 430 %.
Der Sitzung ist eine Excel-Tabelle mit einer Übersicht der Auswirkungen einer Hebesatzerhöhung der Grundsteuer A und B auf 430 %/450 %/470 % und der Gewerbesteuer auf 360 %/380 %/ 400 % und eine Übersicht der Hebesätze der Gemeinden des Landkreises Augsburg im Jahr 2022 beigefügt
- Kürzung Zuschuss an Jagdgenossenschaft: Derzeit 55 % für den Grabenunterhalt und 40 % für den Wegeunterhalt (Nachbarskommune gewährt nur einen Zuschuss in Höhe von 25 %)
- Aussetzung der Gewährung von Zuschüssen an Vereine für ein Jahr oder Verringerung des Investitionskostenzuschusses auf 10 % der Kosten
- Übernahme der Gestattungsgebühren für Vereine für Veranstaltungen nur, wenn diese einen Gewinn erzielen.
Vorschlag der Verwaltung: Die Vereine zahlen die Gestattungsgebühren an die Verwaltungsgemeinschaft und können dann einen Zuschussantrag bei der Gemeinde für die Übernahme der Gestattungsgebühr stellen.
- Erhöhung Jahresbeitrag Bücherei auf 10 €.
Derzeit beträgt die Gebühr 5 € je Mitglied. Schüler der Grundschule Ustersbach müssen keine Gebühr zahlen.

Zu der Erhöhung der Hebesätze für die Gewerbesteuer und die Grundsteuer A und B berichtet ein Finanzausschussmitglied, dass sich der Finanzausschuss aufgrund der finanziellen Belastung der Bürger für eine moderate Erhöhung der Hebesätze ausgesprochen hat.

Bezüglich des Zuschusses an die Jagdgenossenschaften für den Graben- und Wegeunterhalt berichtet zweiter Bürgermeister Bernhard Schmid, der auch Vorstand der Jagdgenossenschaft ist, dass die bisherige Zuschusshöhe der Gemeinde notwendig ist, um die Ausgaben stemmen zu können. Die Forderungen nach gut gepflegten Wegen steigen ständig und die Preissteigerungen sind deutlich zu spüren.

Außerdem ist ein Vergleich mit anderen Kommunen schwierig, da in jeder Kommune das Grabennetz unterschiedlich lang ist. Die Gemeinde Ustersbach hat im Vergleich zu anderen Gemeinden ein sehr langes Grabennetz.

Der Vorstand der Jagdgenossenschaft plädiert dafür, die Zuschusshöhe beizubehalten, zumal es sich beim Graben- und Wegeunterhalt um eine Gemeindeaufgabe handelt.

Beim Grabenunterhalt könnte der gemeindliche Zuschuss lediglich von 55 % auf 50 % reduziert werden, da hier auch ein Zuschuss von einer anderen Stelle gewährt wird.

Die Aussetzung der Zuschüsse an Vereine bzw. die Senkung des Investitionskostenzuschuss wird von einigen Gemeinderatsmitgliedern kritisch gesehen, da bereits vor ein paar Monaten der Jugendförderungszuschuss gesenkt wurde und die Vereine bei der Finanzierung ihrer Investitionen den gemeindlichen Zuschuss fest einplanen.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird eine Deckelung des Investitionskostenzuschuss an Vereine auf maximal 2.500 € jährlich vorgeschlagen.

Zur Erhöhung des Jahresbeitrages für die Bücherei auf 10 € berichtet ein Gemeinderatsmitglied, dass nach Rücksprache mit dem Büchereipersonal eine Erhöhung auf 10 € in Ordnung ist.

<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt den Hebesatz der Gewerbesteuer ab 01.01.2024 auf 360 v.H. zu erhöhen.	11 für / 0 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt die Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab 01.01.2024 auf 430 v.H. zu erhöhen.	11 für / 0 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, der Jagdgenossenschaft zukünftig für den Grabenunterhalt einen Zuschuss i.H.v. 50 % und für den Wegebau i.H.v. 40 % zu gewähren.	7 für / 4 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, freiwillige Zuschüsse an Vereine für ein Jahr auszusetzen.	0 für / 11 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, den Investitionskostenzuschuss an Vereine auf 10 % der Kosten festzusetzen.	9 für / 2 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, den Investitionskostenzuschuss an Vereine auf maximal 2.500 € jährlich zu deckeln.	6 für / 5 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, dass die Gestattungsgebühr der Verwaltungsgemeinschaft für Veranstaltungen der Vereine zukünftig nicht mehr von der Gemeinde übernommen wird. Der Verein kann aber einen Zuschussantrag auf Übernahme der Gestattungsgebühr bei der Gemeinde stellen.	5 für / 6 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, den Jahresbeitrag für die Bücherei ab dem 01.01.2024 auf 10 € zu erhöhen. Die Schüler der Grundschule Ustersbach müssen wie bisher keine Gebühr bezahlen.	11 für / 0 gegen

5. Bauanträge

5.1 Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einem Friseursalon Fl.Nr. 1176/34, Gmkg. Ustersbach

Das Grundstück Fl.Nr. 1176/34 Gmkg. Ustersbach OT Mödishofen mit 697 m² liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 15 „Bei den Angern“ in der Fassung vom 25.07.2017, in Kraft getreten am 11.08.2017. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung in der „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 - Bei den Angern Mödishofen“.

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einem Friseursalon. Auf dem Baugrundstück werden für die Wohneinheit und den Friseursalon, der im Nebenerwerb betrieben wird (keine Angestellten), insgesamt 3 Stellplätze hergestellt. Die Öffnungszeiten des Friseursalons sollen von 9 Uhr bis 17 Uhr am Montag und Mittwoch sein. Es werden ca. 5 Kunden erwartet. Der Salon befindet sich im Kellergeschoss und stellt ein stilles Gewerbe dar, vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Für das Vorhaben wurde eine Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB vom Bebauungsplan wurden nicht beantragt. Die Baugrenze wird eingehalten.

Die beantragte Befreiung bezieht sich auf den maximal zulässigen Dachüberstand. Dieser beträgt beim Haus an der Traufe 0,70 m, am Giebel 0,60 m und bei der Garage am Giebel 0,50 m. Begründet wurde die Befreiung damit, dass der Bauherr gerne aus optischen Gründen und aufgrund eines besseren Fassadenschutzes mehr Dachvorsprung hätte.

Die Anzahl der für das Vorhaben benötigten Stellplätze werden laut Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ordnungsgemäß hergestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Nr. 6.5 des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bei den Angern“ Mödishofen in der Fassung vom 25.07.2017, in Kraft getreten am 11.08.2017 wurde folgende Festsetzung getroffen:

„Dachüberstände in den Baugebieten WA-1 und WA-2 sowie auch im Nordteil des Baugebiets MD dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe max. 0,50 m und im Bereich des Ortanges (an der Giebelseite) max. 0,30 m betragen.“

Der Dachüberstand des Hauses wird somit an der Traufe um 0,20 m und am Giebel um 0,30 m sowie am Giebel der Garage um 0,20 m überschritten.

Die Befreiung vom Bebauungsplan kann im vorliegenden Fall erteilt werden. Zum einen handelt es sich nur um geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Dachüberstände. Zum anderen wird der Bebauungsplan Nr. 15 „Bei den Angern“ Mödishofen derzeit in einer 1. Änderung überarbeitet. Dabei wurde vom Gemeinderat bereits am 08.09.2020 der Beschluss gefasst, dass künftig in Nr. 6.5 des Bebauungsplanes die Dachüberstände an der Traufe max. 0,80 m und im Bereich der Giebel max. 0,60 m betragen dürfen. An diese Festsetzungen würde sich der Bauherr halten. Städtebauliche Spannungen durch diese Befreiung sind nicht zu erwarten.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Friseursalon auf der Fl.Nr. 1176/34 Gmkg. Ustersbach und beschließt das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Festsetzung der maximal zulässigen Dachüberständen an der Traufe des Hauses bis max. 0,70 m, am Giebel Haus bis max. 0,60 m, am Giebel Garage bis max. 0,50 m zu erteilen.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Friseursalon auf der Fl.Nr. 1176/34 Gmkg. Ustersbach und beschließt zum vorgenannten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>

5.2 **Bauantrag; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf der Fl.Nr. 1360/13, Gmkg. Ustersbach**

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1360/13 Gmkg. Ustersbach zu 827 m² liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in der Fassung vom 17.06.1997, in Kraft getreten am 30.01.1998, zuletzt geändert durch „An der Kreisstraße – 1. Änderung“ in der Fassung vom 25.11.1998, in Kraft getreten am 30.07.1999. Dieser sieht ein allgemeines Wohngebiet vor.

Mit Antrag vom 19.10.2023, eingegangen bei der Gemeinde Gessertshausen am 20.10.2023, beantragten die Grundstückseigentümer eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans für die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes in anthrazit, Höhe 1,03 m (1030 mm) an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1362 und den südlichen Grundstücksgrenzen zu Fl.Nr. 1360/18 hin (s. Lageplan).

Begründet wird die Abweichung damit, dass ein Holzlattenzaun bzw. Maschendrahtzaun nicht mehr zeitgemäß ist und nicht zum Stil des Hauses passt. Zudem haben bereits mehrere unmittelbare Nachbarn einen solchen Zauntyp in der gleichen Farbe und Höhe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Behandlung und Zustimmung des Antrags ist gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO die Gemeinde zuständig.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in der Fassung vom 17.06.1997, in Kraft getreten am 30.01.1998, zuletzt geändert durch „An der Kreisstraße – 1. Änderung“ in der Fassung vom 25.11.1998, in Kraft getreten am 30.07.1999 setzt in Nr. 7 „Einfriedungen“ unter der Nr. 7.1 folgendes fest:

„Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen in einer Höhe von max. 0,90 m auszubilden. An den Grenzen zu Privatgrundstücken sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln oder Mauern ist unzulässig.“

Der geplante Doppelstabmattenzaun in anthrazit mit einer Höhe von 1030 mm entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass eine isolierte Befreiung für den Zaun nötig ist. Von den Festsetzungen der Nr. 7.1 des o.g. Bebauungsplanes kann jedoch im konkret vorliegenden Fall Abstand genommen werden. Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Einfriedung

von Grundstücken mit Holzlattenzäunen bzw. Maschendrahtzäunen, sowie der Tatsache, dass bereits umliegende Nachbarn ebenfalls einen Doppelstabmattenzaun in der gleichen Höhe und gleichen Farbe besitzen, kann der beantragten Einfriedung stattgegeben werden. Der sicht-durchlässige Metallzaun ist moderner und pflegeleichter und passt zudem besser zu dem in den letzten Jahren errichteten Einfamilienhaus und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit einer Zustimmung für die beantragte isolierte Befreiung keine städtebaulichen Spannungen im Baugebiet zu erwarten sind.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in der Fassung vom 17.06.1997, in Kraft getreten am 30.01.1998, zuletzt geändert durch „An der Kreisstraße – 1. Änderung“ in der Fassung vom 25.11.1998, in Kraft getreten am 30.07.1999 und beschließt, der Errichtung des Doppelstabmattenzaunes in anthrazit, max. Höhe 1030 mm an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1362 und den südlichen Grundstücksgrenzen zu Fl.Nr. 1360/18 hin, zuzustimmen.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

6. **Einbeziehungssatzung Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Billigung der Einwendungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB**

Auf die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 07.03.2023, TOP 5 und vom 13.06.2023, TOP 3, wird Bezug genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 i.V.m. § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.07.2023 mit 11.08.2023 statt.

Das Planungsbüro Terrabiota hat die im Auslegungszeitraum eingegangenen Einwendungen und Anregungen überprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese werden nun nachfolgend vom Planungsbüro Terrabiota erläutert und vorgestellt.

Nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt:

Nr.	TöB	Schreiben vom
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg „(...) die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Augsburg hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.“	20.07.2023
2	Amt für ländliche Entwicklung „Keine Einwendungen“	06.07.2023
3	Bayerische Staatsforsten AöR „(...) Wir erheben keine Einwände dagegen.“	21.07.2023

- 4 **Deutsche Telekom Technik GmbH** 06.08.2023
„(...) Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.
Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.“
- 5 **Eisenbahn-Bundesamt** 02.08.2023
„(...) Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Einbeziehungssatzung Ustersbach Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ nicht berührt, da die nächst gelegene Bahnlinie 5302 Augsburg – Neu-Ulm nördlich in ca. 1,5 km Entfernung verläuft. Insofern bestehen keine Bedenken.
Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.“
- 6 **HwK Schwaben** 12.07.2023
„(...)nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Augsburg zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Einbeziehungssatzung keine Bedenken bestehen.“
- 7 **IHK Schwaben** 04.08.2023
„(...)Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.“
- 8 **Landratsamt Augsburg, Gesundheitsamt** 14.07.2023
„Aus Sicht des Staatlichen Gesundheitsamtes Augsburg gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.
Aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen kann keine Beeinträchtigung des Wirkungspfad des Boden-Mensch festgestellt werden.“
- 9 **Polizeiinspektion Zusmarshausen** 09.08.2023
„(...) von Seiten der Polizeiinspektion Zusmarshausen bestehen keine Einwände.“
- 10 **Regierung von Schwaben, Landes- und Regionalplanung** 13.07.2023
„(...)dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.“
- 11 **Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt** 11.07.2023
„(...) ohne Einwände“

- | | | |
|----|---|------------|
| 12 | Schwaben netz gmbh
„(...) teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die o.g. Einbeziehungssatzung keine Einwände erheben.“ | 19.07.2023 |
| 13 | Staatliches Bauamt Augsburg
„(...) durch die Einbeziehungssatzung Ustersbach Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" werden die Belange des Staatlichen Bauamtes Augsburg nicht berührt.“ | 13.07.2023 |
| 14 | Markt Diedorf
„(...) Diese Angelegenheit wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 25.07.2023 beraten. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.“ | 28.07.2023 |
| 15 | Markt Dinkelscherben
„(...)der Markt Dinkelscherben bringt keine Anregungen/Einwendungen gegen die oben genannte Planung vor.“ | 12.07.2023 |
| 16 | Stadt Bobingen
„(...) Die Stadt Bobingen sieht ihre Belange durch die o. g. Planung nicht berührt und hat daher keine Anmerkungen.“ | 03.07.2023 |

Von den nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen und Einwendungen nach 6.1 bis 6.8, eingegangen:

Die dritte Bürgermeisterin Frau Anja Völk ist nach Art. 49 GO aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung des Top 6 auszuschließen.

<p><u>Beschluss:</u> Die dritte Bürgermeisterin Frau Anja Völk wird nach Art. 49 GO aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung des Top 6 ausgeschlossen.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

6.1 ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 10.08.2023

Forstfachliche Belange

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange

1. Flächenverlust

Landwirtschaftliche Belange sind durch den dauerhaften Verlust von mind. 3,7 ha Acker im Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der noch nicht festgelegten Ausgleichsfläche betroffen.

Die Bodenart wurde in der Bodenschätzung als lehmiger Sand angegeben und mit 43-50 Bodenpunkten bewertet. Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung der Flurnummer 114 als landwirtschaftliche Fläche wird ausdrücklich befürwortet.

2. Zuwegung zur Flurnummer 114

Die Zuwegung zur Flurnummer 114 von Nordosten muss uneingeschränkt während der Bau-phase und danach erhalten bleiben.

3. Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben

Die Flurnummern 114 und 210 werden auch als Weide für Rinder genutzt. Wir bitten diese Emissionen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

4. Östliche Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung/Ortsrandeingrünung

Das Gewerbegebiet und die südlich geplante Wohnbebauung grenzen an die Flurnummer 114 an. Vermutlich wird das Gelände eingezäunt.

Wir bitten den Zaun nach Westen zurückzusetzen, so dass die angrenzende Ackerfläche weiterhin bis an die Grundstücksgrenze bewirtschaftet werden kann. Insbesondere bei der Bodenbearbeitung müsste andernfalls ein größerer Abstand zum Zaun eingehalten werden, um Schäden an den Maschinen oder am Zaun sicher zu verhindern. Dadurch würde ein nicht mehr bewirtschaftbarer Brachestreifen zu Lasten des Landwirts entstehen.

Die Ortsrandeingrünung soll für eine klare Trennung von Gewerbe/Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche sorgen. Daher sollte die Hecke als zweireihige Hecke angelegt werden.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die angesprochenen Punkte beziehen sich vorwiegend auf Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und werden daher dort abgewogen. Die Angaben zur guten landwirtschaftlichen Eignung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind lediglich 0,60 ha landwirtschaftliche Fläche sowie 0,13 ha als geplante Ausgleichsfläche betroffen.

Durch die Planung im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur städtebaulichen Entwicklung wird insbesondere den Belangen des Flächensparens Rechnung getragen, so dass die landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme im längeren Abwägungsprozess wichtigen städtebaulichen Zielen gegenübersteht und somit zusätzlicher Flächenbedarf z.B. durch Nutzung vorhandener sowie Ergänzung einer gemeinsamen Erschließung verringert wird. Auch für die Ausgleichsflächen wurden Alternativen geprüft, sich infolge der günstigen Entwicklungspotentiale und der für die landwirtschaftlichen Nutzung einschränkenden Bodenfeuchtigkeit jedoch für die gewählte Fl.Nrn. 1377 entschieden.

Bzgl. Zuwegung Fl.Nr. 114 siehe Abwägung der folgenden Stellungnahme unter 7.2.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 10.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

6.2 ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.08.2023

Stellungnahme

(...) zur o.g. Planvorhaben teilen wir mit, dass sich aus landwirtschaftlicher Sicht einige Einwände bzw. Bedenken ergeben. Grundsätzlich befürworten wir das Vorhaben, jedoch müssen folgende Punkte berücksichtigt werden.

Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 114 muss weiterhin über den Radweg aus westlicher Richtung (aus Ustersbach kommend) ermöglicht werden.

Das Oberflächenwasser, das auf der gesamten überplanten Fläche auftritt, muss im überplanten Gebiet versickern. Der Entwässerungsgraben nördlich der B300 ist bereits jetzt bei Starkregenereignissen ausgelastet und somit nicht mehr aufnahmefähig für zusätzliches Wasser.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen folgendermaßen formuliert werden sollte:

„Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr – wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenenernte – oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.“

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Durch die vorliegenden Einbeziehungssatzung ergibt sich noch keine Änderungen der Zuweisung zu den angrenzend landwirtschaftlichen Nutzflächen, z.B. Flur Nr. 114. Sollten bauzeitlich temporäre Einschränkungen erforderlich werden, sind diese vorab mit den Anliegern abzustimmen. Diese und weitere Anregungen werden auch im Rahmen der Abwägung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik i.d.R. auf dem Baugrundstück zu gewährleisten. Dies ist gemäß geotechnischen Gutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.01.2021 und 25.10.2022 grundsätzlich möglich. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

Bis zur Aufnahme der Nutzung dürften die an den Bereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung angrenzenden Flächen bereits anderweitigen, nicht-landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Daher könnte auch auf den Hinweis grundsätzlich verzichtet werden, zumal die Gemeinde Eigentümerin des Planungsgebiets bleibt, so dass eine Hinnahme ortsüblicher Immissionen gewährleistet ist. Aufgrund nicht vorgesehener Nachnutzung nach 22.00 Uhr, z.B. durch Wohnen, sind auch die weiteren Hinweise entbehrlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis D.6.3 wird redaktionell auf den ersten Satz verkürzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Der Hinweis D.6.3 in den Planunterlagen wird redaktionell auf den ersten Satz verkürzt.

10 für / 0 gegen

6.3 **ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Bauleitplanung - vom 10.08.2023**

Stellungnahme

(...) Wir weisen darauf hin, dass die in der Präambel genannte Fassungen (insb. von BauGB, BauNVO und BayBO) zwischenzeitlich überholt sind.

In Ziffer 1.1 des Textteils ist bei „1300“ noch „qm“ zu ergänzen.

Die „geplante Geländehöhe am Baukörper“ in Ziffer 1.3 des Textteils ist mangels Bezugs kein rechtsklarer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe. Die Wandhöhe sollte – ggf. mit entsprechend angepasstem Maß – auf 486,50 m üNN bezogen werden.

Es fehlt eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten (z.B. als Ziffer C.6 des Textteils).

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zur Bauleitplanung:

In der Präambel werden die Fassungen aktualisiert. In Ziffer 1.1. wird die Angabe „m²“ ergänzt.

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe in Festsetzung C.1.3 wird auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt gesetzt. Dieser entspricht in etwa der mittleren Geländehöhe entlang der nördlichen Baugrenze im Bestand, so dass sich daraus keine wesentliche inhaltliche Änderung ergibt, die Auswirkungen auf Dritte hätte.

Eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten ist nicht notwendig. Die Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Weitere Stellungnahme:

Der **Fachbereich Wasserrecht** teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Dem Planentwurf (Fassung 13.06.2023) zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ durch die Gemeinde Ustersbach stehen zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe grundsätzlich nicht entgegen.

Allgemein wird auf die Arbeitshilfe vom August 2019: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer - zu beziehen unter <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/ar-beitshilfe.pdf> hingewiesen.

(Auch) dem Bodenschutzrecht sind im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Hinweise zur Planung und Ausführung unter Nummer 7 des geotechnischen Berichts der GTA Geotechnik Augsburg vom 25.10.2022 (Seiten 21 ff.), aus der Sicht des Abfallrechts insbesondere zur Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials unter Nummer 7.3 (Seite 22), sind bei Tiefbauarbeiten im Planungsgebiet zu beachten.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zum Wasserrecht und Bodenschutzrecht:

Kenntnisnahme. Bzgl. Starkregenrisiken siehe auch Abwägung zu Stellungnahme 2.7.

Weitere Stellungnahme

Von Seiten des **abwehrenden Brandschutzes** bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zum abwehrenden Brandschutz:

Kenntnisnahme. Die Vorgaben sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Der **Abfallwirtschaftsbetrieb** weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei inwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 10.08.2023 und der Stellungnahme des Amtes für Jugend und Familie vom 04.08.2023 wird verwiesen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Abfallwirtschaftsbetrieb: Die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist den Vorgaben entsprechend ausreichend dimensioniert, die Befahrbarkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge muss im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sichergestellt werden. Alternativ ist eine Bereitstellung der Müllbehälter an der öffentlichen Verkehrsfläche „Schulweg“ zu berücksichtigen und hierfür Platz vorzuhalten.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro insgesamt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie beschrieben redaktionell geändert.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung - vom 10.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben redaktionell geändert.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

6.4 ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Technischer Umweltschutz - vom 10.08.2023

Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen (...):

(...) Im Norden angrenzend verläuft die Bundesstraße B300 am Plangebiet vorbei.

Im Osten befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ vom 01.07.2005, welcher kontingentierte Gewerbeflächen festsetzt. Die Kontingente wurden auf einen Immissionsort auf der „Vorbehaltsfläche für Wohnbauland (WA)“ mit einem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes kontingentiert.

Die schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch eine schalltechnische Untersuchung durch die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Nr. LA22-243-G01-T01-01 vom 31.05.2023) untersucht.

Von fachtechnischer Seite sind folgende Mitteilungen und Anmerkungen zu geben:

1. Die Baugrenzen des Vorhabens in der schalltechnischen Untersuchung sind nicht identisch der Baugrenzen Plan der Einbeziehungssatzung.

2. In der Begründung zur Einbeziehungssatzung wurde unter Punkt 4.3 eine Verkehrszahl von 7560 Kfz/Tag für die B300 angegeben, in der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Verkehrszahl von 5739 Kfz/Tag (Jahr 2021) bzw. 6600 Kfz/Tag (Jahr 2035) berücksichtigt. Von fachtechnischer Seite sollte hier eine Überprüfung des Verkehrsaufkommens der B300 erfolgen und die Begründung angepasst oder die schalltechnische Untersuchung und die hieraus erforderlichen Schallschutzmaßnahmen überarbeitet werden. Hier sollte ebenfalls der angegebene Quellenverweis im Gutachten zur Herkunft der Datengrundlage nochmals kontrolliert und ggf. korrigiert werden, da eine Zugrundelegung von Daten aus dem Bebauungsplan „Süd I“ aus dem Jahr 1968 nicht sachgerecht erscheint.

3. Die schalltechnische Untersuchung wurde nur für den Tag durchgeführt. Eine Nacht-nutzung des Gebäudes wurde nicht berücksichtigt. Schallschutzanforderungen zur Nachtzeit aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr wurden demzufolge nicht ermittelt und auch nicht in die Satzung aufgenommen. Eine Korrektur des Widerspruches zu Punkt 5.1, in welcher Wohnungen für Bedienstete im Obergeschoss möglich sein sollen, ist daher in der Begründung vorzunehmen. Sollte eine Nachtnutzung weiterhin möglich sein, ist die schalltechnische Untersuchung auf eine Nachtnutzung auszuweiten und ggf. die schalltechnischen Anforderungen in der Satzung anzupassen.

4. Der Stellplatzbedarf des Vorhabens wird von Seiten der Gemeinde mit 20 Stellplätzen angegeben (Punkt 5.1 der Begründung). Diese Stellplätze sind lärmtechnisch aufgrund ihrer Nutzung dem Vorhaben zuzurechnen. Eine Bezeichnung der Stellplätze als „Gemeinschaftsstellplätze“ erscheint von fachlicher Seite daher nicht sachgerecht, da eine Beurteilung der Emissionen von Stellplätzen, die in Zusammenhang mit dem Betrieb einer Anlage entstehen, gemäß TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen sind und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen sind. Dies ist für jede beantragte Nutzung erforderlich.

5. Zur Geräuschermittlung vom Außenspielbereich des Kindergartens werden vom Gutachter ausschließlich die Lautäußerungen der Kinder angesetzt. Dieser Ansatz wurde gemäß Gutachter vorsorglich betrachtet.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

Unter D Hinweise sollte aus fachtechnischer Sicht bei Punkt 6.3 eine Korrektur dahingehend erfolgen, dass die Immissionen nur bei einer „ordnungsgemäßen“ landwirtschaftlichen Nutzung hinzunehmen sind.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro und BEKON:

Zu 1.: Auf Grund der Größe des Baufelds und der noch nicht klaren Lage der Baukörper zum Zeitpunkt des Gutachtens, wurde im Plangebiet bei freier Schallausbreitung gerechnet. Dies stellt den Worst-Case dar. Eine geänderte Größe des Baufeldes hat keine Auswirkungen auf die ermittelten Werte und Aussagen im Gutachten. Die Abbildung im Gutachten muss daher nicht zwingend aktualisiert werden.

Zu 2.: Die Verkehrszahlen aus der schalltechnischen Untersuchung stammen von einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2021 der Landesbaudirektion Bayern. Die in der Begründung genannten Zahlen (7.560) sind ebenfalls von der Landesbaudirektion Bayern, allerdings aus dem Jahr 2015 und damit nicht mehr repräsentativ. Dementsprechend wird die Angabe in der Begründung aktualisiert.

Die Zahlen und Angaben im Gutachten wurden nochmal kontrolliert. Diese sind korrekt. Es wurde lediglich in den Verweisen auf eine falsche Grundlage verwiesen. Dies stellt lediglich

einen redaktionellen Fehler im Gutachten dar und ändert nichts an den Ergebnissen oder der Bewertung. Das Gutachten wird diesbezüglich korrigiert.

Zu 3.: Eine mögliche Wohnnutzung im Gebäude des Kinderhauses ist aber nicht vorgesehen. Eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens ist daher nicht erforderlich. Die Erläuterungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Zu 4.: Die 20 PKW-Stellplätze wurden in der schalltechnischen Begutachtung entsprechend schalltechnisch berücksichtigt und bewertet. Es haben sich hier keine schalltechnischen Konflikte ergeben. Die Bezeichnung wird in der Planzeichnung korrigiert auf Stellplätze, da es sich nicht um eine Gemeinschaftsanlage, z.B. für Geschosswohnungsbau, handelt.

Zu 5.: Die Berechnung der Lärmimmissionen durch die spielenden Kinder erfolgte vorsorglich, um Hinweise auf eine mögliche Anforderung einer zu optimierenden Planung zu erhalten. Diese Optimierung ist aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Zu D.6.3.: Das „ordnungsgemäße“ wird im Hinweis zu den landwirtschaftlichen Immissionen ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie beschrieben redaktionell geändert.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Technischer Umweltschutz - vom 10.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben redaktionell geändert.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

6.5 ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Amt für Jugend und Familie - vom 04.08.2023

Stellungnahme

Belange von Kindern- Jugendlichen und Familien

(1) Bezug zur demografischen Entwicklung

Entsprechend der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Augsburg (Fa. SAGS 2023), wird die Einwohnerzahl bis 2032 in Ustersbach um 10 bis 15 Prozent anwachsen auf dann etwa 1.450 Einwohner.

- Wenn die Einwohnerzahlen steigen, nimmt auch der Anteil der Kinder (und damit der Bedarf an Betreuungsangeboten) zu.

(2) Anpassung der Infrastruktur

Die erwarteten Zuzüge werden sich auf die Zahl der Kinder – und etwas zeitversetzt auf die Geburtenzahlen – auswirken. Demzufolge wird sich der Bedarf an Betreuungsplätzen für unter 3-jährige Kinder, Kindergartenkinder und Schulkinder verändern.

Für die Gemeinde Ustersbach wurden im Oktober 2020 Zahlen und Szenarien zum zukünftigen Bedarf an Plätzen für Kindertagesbetreuung zusammengestellt und im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Somit liegt dem Bauvorhaben „Haus für Kinder“ eine qualifizierte Bedarfsplanung zugrunde.

- Die Einrichtung eines Hauses für Kinderbetreuung, in der auch eine Hortbetreuung für Grundschulkinder vorgesehen ist, wird ausdrücklich begrüßt.
- Wir empfehlen auch zukünftig eine regelmäßige Bedarfsplanung, bei der u.a. die jeweils aktuellen Zahlen und die voraussehbaren Umsetzungsschritte bzgl. der Wohnbebauung miteinbezogen werden.
- Der Landkreis Augsburg kann dazu das Planungsinstrument „Prognosetool zur KITA-Bedarfsplanung und zur Grundschulkindbetreuung“ zur Verfügung stellen, mit dem u.a. unterschiedliche Entwicklungsszenarien berechnet werden können.

(3) Verkehrsgestaltung

Die Einbeziehungssatzung bringt zum Ausdruck, dass eine bestmögliche Verkehrsgestaltung – insbesondere in Hinblick auf die vielbefahrene B300 – angestrebt wird, um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, die täglich Schule und Kindertageseinrichtung besuchen. Das Amt für Jugend und Familie stimmt der Einbeziehungssatzung Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ der Gemeinde Ustersbach in der vorliegenden Form zu.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. Verkehrssicherheit wird von der Gemeinde Ustersbach derzeit eine Querungshilfe über die B300 geprüft.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Amt für Jugend und Familie - vom 04.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Bzgl. der Verkehrssicherheit wird von der Gemeinde Ustersbach eine Querungshilfe über die B300 geprüft.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

6.6 ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen der LEW Verteilernetz GmbH vom 31.07.2023

Stellungnahme

Gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Ustersbach Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" in der Fassung vom 13.06.2023 haben wir keine Einwände.

Die Stromversorgung für den geplanten Kindergarten kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen.

Sollte ein höherer Leistungsbedarf für den Kindergarten erforderlich sein oder das geplante Schützen- & FFW-Haus bzw. der geplante Lebensmittelmarkt einen höheren Leistungsbedarf benötigen oder durch den Zubau von Erneuerbaren-Energieanlagen die Netzkapazitäten nicht mehr ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich dabei erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Erschließungsplanungen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Prüfung der Leistungsanforderungen ist auf Ebene der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird hervorgebracht, dass noch einmal hinterfragt werden sollte, ob für das neue Baugebiet nicht doch ein eigenes Netz gebraucht wird, denn die Netzkapazitäten reichen jetzt schon nicht aus, um auf allen Häusern der Gemeinde eine PV-Anlage zu errichten.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der LEW Verteilernetz GmbH vom 31.07.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

6.7 **ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 08.08.2023**

Stellungnahme

(...)

1 Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n)

im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Altlasten und Bodenschutz

1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bauleitplanung allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das

Schutzgut Boden aufzuzeigen.“ [Ausgenommen hiervon sind Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden dürfen.]

Baumaßnahmen allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² (nach Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 ab 3.000 m²) oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden wird empfohlen (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.“

„Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“

„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Niederschlagswasser

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum un bebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metaldächern wird hingewiesen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Trag-schichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugen-anteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasen-schotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vor-reinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbe-handlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

2 Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zu 1.1: Bzgl. Überflutungsgefahr infolge Starkregen lässt sich für den Geltungsbereich festhalten: Wassersensible Bereiche sind nicht dargestellt, es besteht ein höherer Grundwasserflurabstand. Der Untergrund wurde gemäß Bodengutachten als noch versickerungsfähig eingestuft. Allerdings gibt es im Südwesten eine leichte Muldenlage, diese setzt sich im Bereich der Schule im Westen fort. Die wesentliche leichte Hanglage, die von Süden nach Norden leicht fällt, wird von der Eisbühlstraße mit angrenzenden Wohngrundstücken unterbrochen, allerdings sammelt die Mulde ggf. nach Starkregen abfließendes Oberflächenwasser aus einem Segment, das ungefähr den Bereich des im Südosten geplanten Wohngebiets umfasst.

Da das Risiko somit nicht abschließend beurteilt werden kann, wird der Gemeinde empfohlen, spätestens zum Bauantrag einen Überflutungsnachweis mit Fließweganalyse erstellen zu lassen. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung deutet die geplante Baukörperstellung aber bereits an, dass die Freihaltung eines Fließbereichs im Außenbereich durch geeignete Gebäudestellung und Geländegestaltung des Außenbereichs möglich wäre und die Thematik daher der Satzung nicht entgegensteht.

Das geplante Gebäude bindet infolge der Topografie vorrangig im Nordosten mit dem Erdgeschoss tlw. ins Gelände ein, um ein zu hohes Aufragen im Landschaftsbild zu vermeiden und Barrierefreiheit zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um eine Zwischenkuppe und nicht die vorherrschende Hanglage im Süden. In Richtung des leichten Hangs aufwärts kann die geplante Fußbodenoberkante meist die geforderten 25 cm einhalten, zudem ist eine Mulde vorgelagert. In Bereichen, wo eine 25 cm erhöhte Fußbodenoberkante durch das natürliche Gelände nicht mehr möglich ist, sind ggf. bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Hinweise zu wild abfließendem Wasser und Starkregenereignissen sowie zur Gebäudekonstruktion sind bereits in der Einbeziehungssatzung enthalten. Eine Tiefgarage ist nicht geplant. Die vorgeschlagenen Festsetzungen und weiteren Hinweise sind daher entbehrlich, werden aber Vorhabenträgern zur Kenntnis gegeben.

Zu 1.2. Altlasten und Bodenschutz.

Der Hinweis ist unter D.2.2 bereits enthalten und wird nur geringfügig um die Teile „(...)“, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten,“ sowie die gesetzlichen Grundlagen der Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG ergänzt.

Bzgl. Bodenschutz ist bereits Hinweis D.2.1 zum Schutz des Oberbodens enthalten, dieser wird in den Wortlaut der Stellungnahme überführt „*Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.*“ Diese DIN-Vorschriften sind in der Gemeinde bereit zu halten. In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegenden Bodengutachten verwiesen, gemäß denen keine Hinweise auf besonders schutzwürdige Böden erkennbar sind. Daher wird auf die weiteren Hinweise verzichtet, die den gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik entsprechen, deren Einhaltung die Gemeinde als öffentlicher Bauherr ohnehin in besonderem Maße verpflichtet ist.

Zu 1.3 Niederschlagswasser:

Da die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise den gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik entsprechen und die Einbeziehungssatzung nur den groben baulichen Rahmen regelt, sind diese ohnehin anzuwenden. Einige treffen auf das geplante Bauvorhaben voraussichtlich nicht zu. Auf eine umfangreiche Aufnahme in die Einbeziehungssatzung wird daher verzichtet. Auf die Niederschlagswasserversickerung wird bereits in D.5.4 eingegangen.

Allerdings wird aus Zielen des vorsorgenden Klimaschutzes die Festsetzung aufgenommen: Offene Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird ergänzt und die Hinweise werden wie erläutert angepasst. Mit Zustimmung der Gemeinde als Planungsbegünstigte und fehlender Drittbetroffenheit bedingt diese Änderung kein erneutes Auslegungsverfahren.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth - vom 08.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Festsetzung „Offene Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen“ wird ergänzt und die Hinweise werden wie erläutert angepasst.

10 für / 0 gegen

6.8 ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach; Abwägung von Einwendungen aus der Öffentlichkeit - Schreiben vom 11.08.2023

Schreiben vom 11.08.2023:

„bezüglich der geplanten Baumaßnahmen möchte ich gemeinsam mit meiner Familie eine Vielzahl von Punkten ansprechen:

Flächenverbrauch

Im Rahmen der Dorfentwicklung war das Planungsbüro „herb und partner“ beauftragt; vertreten wurde dies von Frau Burlefinger. Beim Vitalitätsscheck wurde durch das Planungsbüro festgestellt, dass es im Gemeindebereich eine hohe Leerstandquote gibt. Das heißt, dass es bereits eine Vielzahl aufgegebenen Höfe und leerstehender Häuser gibt, zudem wird durch den demografischen Wandel laut Frau Burlefinger in absehbarer Zeit weitere Wohnbebauung frei. Möglichkeiten diese Flächen für die Gemeindeentwicklung zu erhalten, wurden von einem Vertreter der Gemeinde-Allianz „Hofheimer Land e.V.“ aufgezeigt, der Gemeinderat zeigte an dieser Veranstaltung jedoch kaum Interesse. In der Auftaktveranstaltung sprechen sich die Teilnehmer jedoch einstimmig für eine Nutzung des Leerstandes Innerorts aus (siehe Fotoprotokoll Auftaktveranstaltung Dorfentwicklung).

Generell können wir uns keinen Flächenverbrauch mehr leisten, ohne bereits versiegelte Flächen wieder in Nutzung zu bringen. Die Gemeinde Ustersbach hat, wie auch andere Kommunen den Flächenverbrauch in den letzten Jahren bereits stark strapaziert. Die versiegelte Fläche (Bebauung und Verkehrsfläche) in Ustersbach betrug 1980 87 ha. Bei einer Zunahme der Bevölkerung um circa 17 % ist die Siedlungsfläche bis zum Jahr 2018 um 49 % auf 130 ha gestiegen. Seit diesem Zeitpunkt wurde bereits weitere Fläche versiegelt. Die Diskrepanz zwischen der Bevölkerungszunahme und dem Flächenverbrauch ist deutlich. Dies habe ich auch bereits in den Arbeitskreistreffen mehrfach dargestellt.

Der Ackerboden, der bei der geplanten Baumaßnahme versiegelt wird, geht nicht nur uns Landwirten als Einkommensgrundlage verloren. Uns muss allen klar werden, dass die weltweite Versorgungslage in Zukunft sich immer weiter anspannen wird. Im Jahr 1970 stand der Weltbevölkerung von 4 Mrd. Menschen weltweit 3100 m² Ackerland pro Mensch zur Verfügung. 2020 waren es lediglich noch 1800 m² Mensch bei einer Weltbevölkerung von 8 Mrd. Menschen. Betrachtet man jedoch Deutschland getrennt, so gab es hier nur noch 1400 m² Ackerland/Mensch. Fehlende Nahrungsmittel werden bereits jetzt, auch aus Ländern in denen Nahrung knapp ist, importiert. Wenn also weitere Flächen versiegelt werden, wird unsere Lebensgrundlage immer stärker bedroht.

Abgesehen von dem grundsätzlichen Problem des Flächenverbrauches, geht dieser auch nicht vollständig mit den Wünschen der Dorfbevölkerung einher. Bei der gut besuchten Auftaktveranstaltung zur Dorfentwicklung sprachen sich die Teilnehmer mehrheitlich für eine verbesserte Anbindung an die Versorgungsstrukturen der Region aus. Auch bei der Abschlussveranstaltung sprachen sich die Teilnehmer lediglich für eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit in Form eines Lebensmittelgeschäfts (Dorfladen) aus. Der Wunsch nach einem Lebensmittelvollsortimenter mit 1200 m² Verkaufsfläche wurde nicht geäußert. Dem widersprechen würde auch der Wunsch der Teilnehmer kleine und mittlere Unternehmen in der Gemeinde anzusiedeln, in welche Kategorie ein „Edeka“ nicht fällt. Die Definition für ein mittleres Unternehmen laut EU ist folgende: bis 249 Mitarbeiter und einem Jahresumsatz bis 50 Mio.€. Die Edeka-Gruppe erwirtschaftete im vergangenen Jahr einen Nettoumsatz von 66,2 Milliarden Euro und gehört somit zu den größten Unternehmen im deutschen Lebensmittelhandel.

Eine ausreichende Förderung unserer Kinder liegt auch mir am Herzen, ob hierzu jedoch ein kompletter Neubau nötig ist, ist meiner Meinung nach nicht ausreichend geklärt. Möglichkeiten den Flächenverbrauch zu begrenzen wäre beispielsweise die Einrichtung einer pädagogisch wertvollen Waldkindergartengruppe.

Wasserversickerung

Eine wichtige Aufgabe von Ackerland und Grünland ist die Wasserversickerung inkl. Filtration. In der geplanten Baumaßnahme wird die Wasserversickerung zwar bis zu einem gewissen Grad einkalkuliert, jedoch findet hier keine Filtration statt. Zudem nimmt die Zahl der Starkregenereignisse aufgrund der Erderwärmung zu. Jede weitere Versiegelung führt zu einer Zunahme der Überflutungsgefahr. Dies wurde mir in den letzten Jahren bereits mehrfach deutlich, als bei Starkregenereignissen Gullydeckel angehoben wurden und innerhalb kürzester Zeit oberflächliches Wasser aus dem Dorfgebiet strömte. Auf intakten gut bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Bodenaktivität (Regenwurmgänge) ist eine Versickerung selbst bei Starkregen möglich.

Weitere Vorteile von nicht versiegelten Böden

Durch Humusaufbau kann ein entscheidender Beitrag zur CO₂ Minderung geleistet werden. Dies ist nach einer Versiegelung nicht mehr möglich. Vegetativ genutzte Flächen tragen immens zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Bei der aktuellen Zunahme der Durchschnittstemperatur und der steigenden Anzahl von Hitzetagen als Folge des Klimawandels, darf dies nicht unberücksichtigt bleiben.

Einschränkung der Nutzung meines Flurstückes Nr. 114

Sollte keine Abkehr vom geplanten Bauvorhaben stattfinden, so muss eine weitere uneingeschränkte Nutzung meines angrenzenden Flurstückes möglich sein. Dies beinhaltet unter anderem die Nutzung bis an die Feldstückgrenzen, sowohl zur Bewirtschaftung mit Maschinen, als auch einer Beweidung. Um dies zu gewährleisten, würde meiner Meinung nach eine zweireihige Hecke (der ausreichend Platz zur Verfügung steht) am besten gerecht.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das Ortsbild erheblich strapaziert. Durch die gewünschte Hecke, könnte diese negative Auswirkung minimiert werden, da das Gewerbegebiet eingegrünt würde.

Abschluss

Der Gemeinderat hat sich seiner Verantwortung bewusst zu sein, dass eine Versiegelung nur schwer rückgängig gemacht werden kann. Zudem führen die unzähligen Leerstände im Ortsbereich zu einer starken Minderung der Lebensqualität in unserer Gemeinde. Ich würde es begrüßen, wenn das Bauvorhaben überdacht wird und sich verstärkt für eine Nutzung bereits versiegelter Flächen eingesetzt wird.“

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Für den Kindergarten kommt infolge der beengten Lage und bereits stark eingeeengten Freiflächen eine Weiterentwicklung am bestehenden Standort nicht infrage. Infolge der Synergien des dort ebenfalls geplanten Horts mit der Grundschule bieten sich die Flächen angrenzend an das Schulgelände an. Ähnlich geeignete gemeindeeigene Grundstücke innerorts stehen nicht zur Verfügung. Andere private Grundstücke stehen mangels Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und mangels Kaufpreisfinanzierung nicht zur Verfügung.

Die Ansiedlung Lebensmittelmarkt und Gewerbegebiet im Osten und damit verbundene Einwendungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Einbeziehungssatzung und werden daher im Rahmen der Abwägung zur 10. Flächennutzungsplanänderung behandelt.

Filtration findet auch bei der gesetzlich gebotenen Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone statt, z.B. mittels Mulden. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig und technisch zu begründen.

Die Rolle von Vegetation für den Klimaschutz wird nicht verkannt. Im Rahmen des Kindergartenbaus kann insbesondere eine dauerhafte Vegetation auch mit Gehölzen etabliert werden, die dauerhafte kleinklimatische Wirkung genauso wie zusätzliches Habitatpotential entwickeln kann, was für landwirtschaftliche Flächen infolge der Nutzung und Fruchtfolge schwankt.

Bzgl. Zufahrt Fl.Nr. 114 siehe Abwägung zu Stellungnahme Bayerische Bauernverband unter 2.2.2.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit – Schreiben vom 11.08.2023 - zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

10 für / 0 gegen

7. **10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Billigung der Einwendungen aus der frühz. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, ggf. Beschluss zum Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Auf die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 07.03.2023, TOP 3, wird Bezug genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.07.2023 – 11.08.2023 statt.

Das Planungsbüro Terrabiota hat die im Auslegungszeitraum eingegangenen Einwendungen und Anregungen überprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese werden nun nachfolgend vom Planungsbüro Terrabiota erläutert und vorgestellt.

Nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt:

Nr.		Schreiben vom
1	TöB Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg „(...) die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Augsburg hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.“	20.07.2023
2	Amt für ländliche Entwicklung „Keine Einwendungen“	06.07.2023
3	Bayerische Staatsforsten AöR „(...) Wir erheben keine Einwände dagegen.“	21.07.2023
4	Eisenbahn-Bundesamt „(...) Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans Ustersbach nicht berührt, da die nächst gelegene Bahnlinie 5302 Augsburg – Neu-Ulm nördlich in ca. 1,5 km Entfernung verläuft. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. (...)“	02.08.2023
5	Landratsamt Augsburg, Gesundheitsamt „Aus Sicht des Staatlichen Gesundheitsamtes Augsburg gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen kann keine Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden-Mensch festgestellt werden.“	13.07.2023
6	LEW Verteilnetz GmbH „(...) Gegen die 10. Teiländerung FNP Ustersbach in der Fassung vom 16.02.2023 haben wir keine Einwände.“	31.07.2023
7	Polizeiinspektion Zusmarshausen „(...) von Seiten der Polizeiinspektion Zusmarshausen bestehen keine Einwände.“	09.08.2023
8	Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt „(...) ohne Einwände“	11.07.2023
9	schwaben netzt gmbh „(...) teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die o.g. Einbeziehungssatzung keine Einwände erheben.“	19.07.2023

- | | | |
|----|---|------------|
| 10 | Staatliches Bauamt Augsburg
„(...) zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans Ustersbach werden von Seiten des Staatlichen Bauamtes Augsburg keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.“ | 14.07.2023 |
| 11 | Markt Diedorf
„(...) Diese Angelegenheit wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 25.07.2023 beraten. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.“ | 28.07.2023 |
| 12 | Markt Dinkelscherben
„(...) der Markt Dinkelscherben bringt keine Anregungen/Einwendungen gegen die oben genannte Planung vor.“ | 12.07.2023 |
| 13 | Stadt Bobingen
„(...) Die Stadt Bobingen sieht ihre Belange durch die o. g. Planung nicht berührt und hat daher keine Anmerkungen.“ | 03.07.2023 |

Von den nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen und Einwendungen nach 7.1 bis 7.13, eingegangen:

Die dritte Bürgermeisterin Frau Anja Völk ist nach Art. 49 GO aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung des Top 7 auszuschließen.

<p>Beschluss: Die dritte Bürgermeisterin Frau Anja Völk wird nach Art. 49 GO aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung des Top 7 ausgeschlossen.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7.1 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 10.08.2023

Stellungnahme

Forstfachliche Belange

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange

1. Flächenverlust

Landwirtschaftliche Belange sind durch den dauerhaften Verlust von mind. 3,7 ha Acker im Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der noch nicht festgelegten Ausgleichsfläche betroffen.

Die Bodenart wurde in der Bodenschätzung als lehmiger Sand angegeben und mit 43-50 Bodenpunkten bewertet. Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung der Flurnummer 114 als landwirtschaftliche Fläche wird ausdrücklich befürwortet.

2. Zuwegung zur Flurnummer 114

Die Zuwegung zur Flurnummer 114 von Nordosten muss uneingeschränkt während der Bauphase und danach erhalten bleiben.

3. Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben

Die Flurnummern 114 und 210 werden auch als Weide für Rinder genutzt. Wir bitten diese Emissionen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

4. Östliche Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung/Ortsrandeingrünung

Das Gewerbegebiet und die südlich geplante Wohnbebauung grenzen an die Flurnummer 114 an. Vermutlich wird das Gelände eingezäunt.

Wir bitten den Zaun nach Westen zurückzuversetzen, so dass die angrenzende Ackerfläche weiterhin bis an die Grundstücksgrenze bewirtschaftet werden kann. Insbesondere bei der Bodenbearbeitung müsste andernfalls ein größerer Abstand zum Zaun eingehalten werden, um Schäden an den Maschinen oder am Zaun sicher zu verhindern. Dadurch würde ein nicht mehr bewirtschaftbarer Brachestreifen zu Lasten des Landwirts entstehen.

Die Ortsrandeingrünung soll für eine klare Trennung von Gewerbe/Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche sorgen. Daher sollte die Hecke als zweireihige Hecke angelegt werden.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Durch die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Vergleich zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits reduziert und die Flurnummer 114 nicht mehr als Baufläche dargestellt. Durch die Planung im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur städtebaulichen Entwicklung wird insbesondere den Belangen des Flächensparens Rechnung getragen, so dass die landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme im längeren Abwägungsprozess wichtigen städtebaulichen Zielen gegenübersteht und somit zusätzlicher Flächenbedarf z.B. durch Nutzung vorhandener sowie Ergänzung einer gemeinsamen Erschließung verringert wird.

Die nordöstliche Zuwegung wird durch die Planung nicht verändert. Wesentliche bauzeitliche Beschränkungen sind hier nicht absehbar.

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen und Betriebe entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind unentgeltlich hinzunehmen. Darauf wird im Erläuterungsbericht hingewiesen. Näheres wird in die Hinweise des geplanten Bebauungsplans Nr. 16 aufgenommen.

Die Lage des Zauns ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanung betrachtet. Ebenso sind entsprechende Grenzabstände für Bepflanzung bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Eine Abgrenzung (Ortsrandeingrünung) durch Gehölzpflanzungen ist zwar fachlich geboten und vorgesehen, war in der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplans jedoch bisher nicht dargestellt. In der Planzeichnung wird daher analog zu den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die geplante Ortsrandeingrünung durch das überlagernde Planzeichen „Gehölze zu pflanzen“ auf der Gewerbe- und Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan wird um das Planzeichen „Gehölze zu pflanzen“ als Ortsrandeingrünung im Osten ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 10.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Der Plan wird um das Planzeichen „Gehölze zu pflanzen“ als Ortsrandeingrünung im Osten ergänzt.

10 für / 0 gegen

7.2 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.08.2023

Stellungnahme

(...) zur o.g. Planvorhaben teilen wir mit, dass sich aus landwirtschaftlicher Sicht einige Einwände bzw. Bedenken ergeben. Grundsätzlich befürworten wir das Vorhaben, jedoch müssen folgende Punkte berücksichtigt werden.

Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche FINr. 114 muss weiterhin über den Radweg aus westlicher Richtung (aus Ustersbach kommend) ermöglicht werden.

Das Oberflächenwasser, das auf der gesamten überplanten Fläche auftritt, muss im überplanten Gebiet versickern. Der Entwässerungsgraben nördlich der B300 ist bereits jetzt bei Starkregenereignissen ausgelastet und somit nicht mehr aufnahmefähig für zusätzliches Wasser.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen folgendermaßen formuliert werden sollte:

„Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr – wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenernte – oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.“

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanung ergibt sich noch keine Änderung der Zuwegung zu den angrenzend landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 16 geregelt. Ohnehin bleibt das Flurstück 114 von Nordosten mit Fahrzeugen erreichbar. Sollten bauzeitlich temporäre Einschränkungen erforderlich werden, sind diese vorab mit den Anliegern abzustimmen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik i.d.R. auf dem Baugrundstück zu gewährleisten. Dies ist gemäß geotechnischen Gutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.01.2021 und 25.10.2022 grundsätzlich möglich. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln und ggf. ein Entwässerungskonzept für die Teilflächen zu erstellen.

Auf die landwirtschaftlichen Immissionen wird im Bericht hingewiesen. Textliche Hinweise können erst auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen und werden dort berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7.3 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der Handwerkskammer Schwaben vom 12.07.2023

Stellungnahme

(...) nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Augsburg zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken bestehen. Jedoch werden Flächen, welche bislang im Flächennutzungsplan als Gewerbebauflächen vorgesehen waren, für diese Nutzungsart nicht mehr zur Verfügung stehen. Deshalb ist darauf zu achten, dass die Gemeinde Ustersbach auch künftig bedarfsgerecht Gewerbeflächen insbesondere in einem für Handwerksbetriebe geeigneten Zuschnitt zu Verfügung stellen kann.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Auch mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden in reduziertem Maße Gewerbeflächen dargestellt. Für weiteren Bedarf und insbesondere Handwerksbetriebe sollen vorzugsweise auch Leerstände in den Ortslagen geprüft werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der Handwerkskammer Schwaben vom 12.07.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

7.4 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 11.08.2023

Stellungnahme

Mit Interesse haben wir die vorgelegten Entwurfsunterlagen für eine "neue Ortsmitte" - ein Name, welcher sich aus der geografischen Lage des Plangebietes nicht direkt intuitiv erschließt - analysiert.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der IHK Schwaben keine Bedenken gegen die Entwicklung von Gemeinbedarfslflächen für Feuerwehr, Schützenhaus und Kindergarten sowie weitere Wohn- und Gewerbeflächen. In Bezug auf letztere ist es jedoch wichtig, bei der Detailplanung ein genaues Augenmerk auf den Immissionsschutz zu legen. Eine Gewerbeimmobilie an diesem Standort kann zwar eine Schallschutzfunktion zur vielbefahrenen B300 einnehmen, jedoch müssen in diesem Gebäude auch noch in sinnvollem Umfang gewerbliche Tätigkeiten, welche durchaus mit eigenen Lärmemissionen einhergehen können, möglich sein, ohne dass es zu Konflikten mit der direkt angrenzenden Wohnbevölkerung kommt.

Bezüglich der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers möchten wir jedoch explizit darauf hinweisen, dass im ca. 2 km entfernten Ortsteil Maingründel der Nachbargemeinde Kutzenhausen - und damit in unmittelbarer Nähe zum Planstandort in Ustersbach - ebenfalls die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes angestrebt wird. Die bauleitplanerische Grundlage wurde vom Gemeinderat im März 2023 beschlossen, nach unseren Informationen plant die Firma Rewe noch in diesem Jahr einen entsprechenden Bauantrag einzureichen.

Aus unserer Sicht ist eine Versorgung der Bevölkerung in der Region mit einem Lebensmittelvollsortimenter bereits ausreichend gesichert. Die Schaffung eines weiteren PKW-affinen und städtebaulich nicht wesentlich besser integrierter Standorts bietet kaum einen städtebaulichen

Mehrwert. Zudem stellt sich die Frage, inwiefern zwei Standorte in direkter Nähe in Anbetracht des im Einzugsgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotentials langfristig Bestand haben werden.

Vor diesem Hintergrund plädiert die IHK Schwaben dafür, die Pläne zur Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel kritisch zu überprüfen und auch andere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche in Erwägung zu ziehen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Namensgebung „neue Ortsmitte“ ergibt sich aus den geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen und dem Einzelhandelsstandort und ist im Rahmen der vorbereiteten städtebaulichen Untersuchung mit Bürgerbeteiligung entstanden. Zur Lokalisierung trägt sie bereits den Zusatz Ustersbach Ost.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden für die verbindliche Bauleitplanung bereits im Rahmen eines Schallschutzgutachtens geprüft, dessen Ergebnisse nun auch in die die Flächennutzungsplanänderung einfließen können (vgl. Abwägung zu 2.5 und 2.6).

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung (vgl. 2.8). Ustersbach verfügt als Hauptort der Gemeinde aktuell über 1272 Einwohner (Stand: 28.09.2023) für die insbesondere auch eine fußläufige oder mit dem Rad erreichbare Einkaufsmöglichkeit fehlt. Im Ortsteil Maingründel sind es nur ca. 360 (30.06.2023, Homepage der Gemeinde Kutzenhausen), zudem war für die Realisierung der Bauleitplanung abseits des Hauptorts dort eine umfangreiche Abstimmung mit der Regierung von Schwaben zur Abweichung von den regionalplanerischen Zielen erforderlich. Eine nicht-motorisierte Erreichbarkeit und Ortsnähe für Ustersbach kann ein gut 2 km entfernt geplanter Lebensmittelmarkt auch künftig nicht erfüllen. Den geplanten Investoren und Betreibern sind die Planungen der jeweiligen Nachbargemeinde und damit verbundene Kaufkraftauswirkungen bekannt. Für Ustersbach halten diese und die Gemeinde an den Planungsabsichten fest, so dass die Planungen unverändert fortgeführt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 11.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7.5 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Bauleitplanung- vom 10.08.2023

Stellungnahme

(...) Die geplanten Flächennutzungsplandarstellungen vermischen Bauflächen nach §1 Abs.1 BauNVO und Baugebiete nach §1 Abs.2 BauNVO. Im Hinblick darauf, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan Bauflächen und keine Baugebiete darstellt, sollte die geplante Flächennutzungsplanänderung auch lediglich Bauflächen darstellen. Bei der Sonderbaufläche regen wir zudem die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ statt „Lebensmittelmarkt“ an.

Die Legende könnte dann insoweit wie folgt lauten:

- W – Wohnbauflächen
- G – Gewerbeflächen
- S – Sonderbaufläche Einzelhandel

Die Begründung wäre auch entsprechend zu überarbeiten.

Die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ der Sonderbaufläche sollte auch in der Planzeichnung genannt werden (ggf. abgekürzt „EZH“).

Im Hinblick auf das in Ziffer 1 der Begründung genannte „Schützenhaus“ weisen wir darauf hin, dass dieses ggf. auch als Anlage für „sportliche Zecke“ einzustufen ist. Eine entsprechende Aufnahme in die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird angeregt.

Gemäß dem Entwurf von Planzeichnung und Zeichenerklärung soll ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt werden. Wir gehen davon aus, dass damit reduzierte Immissionswerte gemeint sind. Im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16 sind insoweit jedoch Bedenken vorzubringen. Ein Leitsatz dieses Urteils lautet:

„Werden für ein Baugebiet Emissionskontingente nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.“. Daraus ergibt sich Folgendes: § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. In einem intern gegliederten Baugebiet muss daher ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung bzw. mit lediglich solchen Begrenzungen bestehen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Ggf. wäre auch die sog. „externe Gliederung“ zu prüfen. Diese Thematik ist auch auf Flächennutzungsplan-Ebene zu betrachten. Wir regen deshalb dringend an, die Darstellung einer „Gewerbefläche“ (G) ohne Einschränkung zu prüfen; andernfalls ist diese Thematik in der Begründung detailliert darzulegen (einschl. der sog. „externen Gliederung“).

Des Weiteren grenzt die geplante Gewerbefläche direkt an die geplante Wohnbaufläche an und widerspricht somit dem sog. „Trennungsgebot“ des §50 BImSchG. Die Gemeinde muss sich auch mit dieser Thematik bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene auseinandersetzen und in der Begründung darauf eingehen.

Die geplante Fläche für die Landwirtschaft im Osten des Änderungsbereichs widerspricht dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“. Dieser Bebauungsplan wäre derzeit für die geplanten Wohnnutzungen zu berücksichtigen (z.B. Trennungsgebot, rechtsverbindlich festgesetzte Lärmkontingente). In diesem Zusammenhang und im Hinblick auf das Entwicklungsgebot wird angeregt, dass die Gemeinde auch die Aufhebung des Bebauungsplans prüft (Parallelverfahren!).

Die Verfahrensvermerke sind zu überarbeiten (Landratsamt Starnberg in Ziffer 7?). Zwischen Ziffer 7 und 8 ist noch ein Ausfertigungsvermerk vorzusehen.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Dem Planvorentwurf (Fassung vom 07.03.2023) zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“ der Gemeinde Ustersbach stehen zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe nicht entgegen.

Allgemein wird auf die Arbeitshilfe vom August 2019: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer - zu beziehen unter <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> hingewiesen.

(Auch) dem Bodenschutzrecht sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.

2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 10.08.2023 und der Stellungnahme des Amtes für Jugend und Familie vom 04.08.2023 wird verwiesen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zur Bauleitplanung:

Dem Einwand wird gefolgt und die Darstellung in die Bauflächendarstellung überführt und die Flächen als W – Wohnbauflächen, G – Gewerbeflächen und S – Sonderbaufläche Einzelhandel bezeichnet. Das Planzeichen S wird um EZH ergänzt und in der Legende als Sonderbaufläche Einzelhandel erläutert. Ebenso wird in der Gemeinbedarfsfläche das Planzeichen sportliche Zwecke ergänzt. Somit wird auch auf den Zusatz GEE verzichtet. Die Gemeinde beabsichtigt die Restfläche „GE“ des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ aufzuheben. Die Regulierung der schalltechnischen Konfliktlage erfolgt dann im Bebauungsplanverfahren. Siehe auch Abwägung zur folgenden Stellungnahme LRA-Technischer Umweltschutz unter 2.6. Die Verfahrensvermerke werden korrigiert und um den Ausfertigungsvermerk ergänzt.

Zum Wasserrecht und Bodenschutzrecht: Kenntnisnahme.

Zum abwehrenden Brandschutz: Kenntnisnahme. Die Vorgaben sind im Zuge der Bebauungs- und insbesondere der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie beschrieben geändert.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung - vom 10.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben angepasst.

10 für / 0 gegen

7.6 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Technischer Umweltschutz- vom 10.08.2023

Stellungnahme

Einwendungen

Für Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“.

Dieser setzt für das gesamte Bebauungsplangebiet ein Gewerbegebiet, teilweise ein reduziertes Gewerbegebiet (mit ermittelten Emissionskontingenten, welche auf Immissionsorte im derzeit bestehenden Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes „Süd“ und einer Erweiterungsoption nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes ermittelt wurden) fest.

Durch die Planabsichten der Flächennutzungsplanänderung werden auch näher an das rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiet heranrückende schutzbedürftige Nutzungen

(Wohnbauflächen) dargestellt, welche durch die festgesetzte Kontingentierung, die für eine Wohnnutzung gemäß DIN 18005 genannten Orientierungswerte nicht berücksichtigt.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gibt vor, dass die Zuordnungen von Flächen bei Planungen so vorzunehmen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Darstellung Wohnbaufläche direkt angrenzend an Gewerbefläche, hier geplant ein GEe, bzw. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ an Wohnbaufläche).

Weitere fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Gewerbegebiet (GEe) neben Wohnbaufläche

Weitere fachliche Informationen und Anmerkungen (siehe auch Punkt 2.4)

Ein GEe ist weder im Baugesetzbuch noch in der Baunutzungsverordnung genannt.

Im § 8 BauNVO sind nur „Gewerbegebiete“ vorgesehen, ein reduziertes Gewerbegebiet ist nach Baunutzungsverordnung nicht genannt. Die offensichtlich geplante Intention des Kürzels, dass ein Gewerbegebiet mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung vorhanden ist, lässt von fachlicher Seite den Schluss zu, dass die entstehende Konfliktlage bereits bekannt ist und durch eine reduzierte Nutzung des Gewerbegebietes gelöst werden soll.

Von fachtechnischer Seite bestehen Bedenken, da die Festsetzung eines offensichtlich reduzierten Gewerbegebietes (GEe) ohne vorherige schalltechnische Untersuchung nicht sachgerecht und ohne konkrete Festsetzungen in Bezug auf die Lärmemissionen nicht rechtsklar ist. Die Grundlage für konkrete Festsetzungen, die die Lärmemissionen eines Plangebietes betreffen, ist seit längerer Zeit die DIN 45691 (Lärmkontingentierung).

Aus fachtechnischer Sicht kann festgestellt werden, dass im vorgelegten Flächennutzungsplan für die gesamte Fläche (GEe) eine vorgegebene Einschränkung möglicher Emissionen geplant ist, so dass keine Teilfläche mehr vorhanden ist, die ohne Einschränkungen gewerblich genutzt werden könnte. Diese Vorgehensweise wird seit 2017 nicht mehr für sachgerecht gehalten. Durch das Urteil des BVERWG VOM 07.12.2017 – 4 CN 7.16 wurden die Anwendungsmöglichkeiten der Lärmkontingentierung eingeschränkt.

2. Bundesstraße B300 und Weiherstraße

Aufgrund der nördlich verlaufenden Bundesstraße B300 und ggf. der östlich verlaufenden Kr A2 ist mit verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf den Bereich der Planänderung zu rechnen.

Durch überschlägige schalltechnische Prognose der B300 ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Wohnbauflächen, ggf. auch für die Gemeinbedarfsbedarfsflächen (für Bildungseinrichtungen ist ein hohes Schutzniveau anzustreben) und ggf. auch die Sonderbau- und Gewerbeflächen tags und nachts zu rechnen.

Von fachtechnischer Seite wird daher für die weiteren Planverfahren vorgeschlagen, die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf die Fläche des Plangebietes schalltechnisch zu untersuchen und daraus resultierende Schutzmaßnahmen im nachgelagerten Bebauungsverfahren aufzunehmen.

3. Gemeinbedarfsflächen, Sondergebiet und Gewerbeflächen neben Wohnbauflächen

Eine Anordnung einer Gewerbefläche, eines Sondergebietes und einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, kulturelle Zwecke) z. T. direkt neben einer Wohnbaufläche lässt aus fachtechnischer Sicht eine Konfliktlage aufgrund der Lärmproblematik entstehen.

Die fachlichen Anmerkungen zur Gewerbefläche siehe Punkt 1. (unter 2.5) und 2.4.

Sollte durch die Gemeinde eine Weiterverfolgung des Planvorhabens angestrebt werden, sollten aus fachlicher Sicht die Lärmeinwirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen, welche durch die Gemeinbedarfsflächen (insbesondere durch die Feuerwehr und die Fläche für die kulturellen Zwecke), das Sondergebiet und eine gewerbliche Nutzung zu erwarten sind,

im Rahmen des/der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren schalltechnisch untersucht und die daraus resultierenden Schallschutzanforderungen in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen werden.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro und BEKON:

Zu Einwendung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 wird absehbar teilweise ersetzt durch BP 16, wofür die Schalltechnischen Belange untersucht und neu geregelt werden. Hierfür ist eine interne Emissionskontingentierung vorgesehen. Die Aufhebung des B-Plan Nr. 6 (Restfläche) ist dann ebenfalls geplant. Die Planung des Wohngebiets mittels Bebauungsplans ist ebenfalls absehbar, hier kann auf weiteren Bedarf hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzungen, z.B. durch Abrücken der Gebäude, Grundrissorientierung etc. reagiert werden.

Zu fachlichen Informationen:

1. GEe neben Wohnbaufläche

Im Rahmen der Änderung zum FNP wird der Anregung des LRA nachgekommen und die gewerbliche Baufläche lediglich mit G gekennzeichnet werden. Die Regulierung der schalltechnischen Konfliktlage erfolgt dann in den Bebauungsplanverfahren.

Zu 2. Bundesstraße B300:

Im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Die schalltechnische Prognose der übergeordneten Straßen wurde im Rahmen des Bebauungsplans mittlerweile erstellt. Entsprechende Erläuterungen hierzu werden in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Zu 3:

Die sich durch die einzelnen geplanten Nutzungen ergebenden Lärmimmissionen werden im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens betrachtet und bewertet. Sollten sich hieraus Anforderungen an den Schallschutz ergeben, so werden diese Anforderungen ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anregung für eine Darstellung der Flächen mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ wird aufgenommen. Die Planzeichnung wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Bauflächen ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie beschrieben geändert und der Erläuterungsbericht diesbezüglich sowie bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme Landratsamtes Augsburg – Technischer Umweltschutz - vom 10.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben geändert und der Erläuterungsbericht diesbezüglich sowie bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange ergänzt.

10 für / 0 gegen

7.7 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Amt für Jugend und Familie- vom 04.08.2023

Stellungnahme

Belange von Kindern- Jugendlichen und Familien

(1) Bezug zur demografischen Entwicklung

Entsprechend der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Augsburg (Fa. SAGS 2023), wird die Einwohnerzahl bis 2032 in Ustersbach um 10 bis 15 Prozent anwachsen auf dann etwa 1.450 Einwohner.

Das prognostizierte Wachstum ergibt sich hauptsächlich durch erwartete Zuzugsgewinne (ca. 15 Einwohner jährlich). Voraussetzung dafür ist die Schaffung und Verfügbarkeit eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes.

- Insofern bildet der Flächennutzungsplan „Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“ eine notwendige und geeignete Grundlage, um zusätzlichen Wohnraum für die erwarteten Zuzüge in die Gemeinde Ustersbach zu schaffen.

(2) Wohnraum für junge Menschen und Familien

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans soll im Süden ein Wohngebiet entstehen. Auch im ländlichen Raum steigt der Bedarf, neben klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten zu ermöglichen. Dieser Bedarf bezieht sich auf Jugendliche in der Phase der Verselbständigung, aber u.a. auch auf junge Familien, Alleinerziehende und einkommensschwache Familien, die zunehmend Probleme haben, passenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

- Wir regen an, im Rahmen der weiteren Bauleitplanung die Schaffung von günstigem Wohnraum für junge Menschen und Familien vorzusehen.

(3) Anpassung der Infrastruktur

Die Einwohner- und Geburtenentwicklung in Ustersbach in den nächsten Jahren wird auch durch das Tempo bestimmt, in dem neue Wohnungen gebaut und angeboten werden. Die daraus resultierenden Zuzüge werden sich auf die Zahl der Kinder – und etwas zeitversetzt auf die Geburtenzahlen – auswirken. Demzufolge wird sich der Bedarf an Betreuungsplätzen für unter 3-jährige Kinder, Kindergartenkinder und Schulkinder verändern.

- Die Einrichtung eines Hauses für Kinderbetreuung, in der auch eine Hortbetreuung für Grundschulkinder vorgesehen ist, wird ausdrücklich begrüßt.
- Wir empfehlen auch zukünftig eine regelmäßige Bedarfsplanung, bei der u.a. die jeweils aktuellen Zahlen und die voraussehbaren Umsetzungsschritte bzgl. der Wohnbebauung miteinbezogen werden.
- Der Landkreis Augsburg kann dazu das Planungsinstrument „Prognosetool zur KITA-Bedarfsplanung und zur Grundschulkindbetreuung“ zur Verfügung stellen, mit dem u.a. unterschiedliche Entwicklungsszenarien berechnet werden können.

(4) Spiel- und Erholungsflächen, Verkehrsgestaltung

- Bei den aufzustellenden Bebauungsplänen sollen bedarfsgerechte Spiel- und Erholungsflächen für Jung und Alt vorgesehen werden.
- Eine bestmögliche Verkehrsgestaltung soll – insbesondere in Hinblick auf die vielbefahrene B300 – angestrebt werden, um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, die täglich Schule und Kindertageseinrichtung besuchen.

Das Amt für Jugend und Familie stimmt der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“ der Gemeinde Ustersbach in der vorliegenden Form zu.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei den weiteren verbindlichen Bauleitplanungen geprüft und berücksichtigt. Bzgl. Verkehrssicherheit wird von der Gemeinde Ustersbach derzeit eine Querungshilfe über die B300 geprüft.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Amt für Jugend und Familie - vom 04.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Hinweise werden bei den weiteren verbindlichen Bauleitplanungen geprüft und berücksichtigt. Bzgl. Verkehrssicherheit wird von der Gemeinde Ustersbach derzeit eine Querungshilfe über die B300 geprüft.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7.8 **10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der Regierung von Schwaben - Landes- und Regionalplanung- vom 13.07.2023**

Den uns vorliegenden Planungsunterlagen zufolge beabsichtigt die Gemeinde Ustersbach mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche, eine gewerbliche Baufläche, eine Baufläche für den Gemeinbedarf und eine Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ im Flächennutzungsplan neu darzustellen. Konkret ist die Errichtung eines neuen Kinderhauses, eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche und eines Schützen- und Feuerwehrhauses als neue Dorfmitte geplant. Zudem soll im Nordosten des Planungsgebietes ein kleines Gewerbegebiet sowie im Süden ein Wohngebiet entstehen. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,2 ha.

Der Ausweisung der Wohnbaufläche, der gewerblichen Baufläche und der Baufläche für den Gemeinbedarf stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Zur Ausweisung der Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ können wir Ihnen Folgendes mitteilen: Bei der neu auszuweisenden Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, für das spezifische Vorgaben zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten sind.

Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.

Die Gemeinde Ustersbach stellt somit als nicht zentraler Ort ausnahmsweise einen geeigneten Standort für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² dar.

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich am östlichen Ortseingang des Hauptortes von Ustersbach. Unmittelbar südwestlich und westlich des geplanten Standorts beginnt die Wohnbebauung von Ustersbach, der Standort grenzt somit unmittelbar an einen baulich

verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Die bislang vorliegenden Unterlagen enthalten keine Aussagen ob bzw. inwieweit der geplante Standort über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügt. Insgesamt kann es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage handeln, wenn die Gemeinde Ustersbach im weiteren Verfahren nachweist, dass eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV vor-handen ist.

Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugs-raum orientieren. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

Nach alledem können wir Ihnen mitteilen, dass der geplanten Darstellung der Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wenn die Gemeinde Ustersbach den Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV erbringt.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ort Ustersbach ist an das Busnetz angeschlossen. Die Hauptlinie bindet Ustersbach nach Westen über Thannhausen bis Krumbach an, nach Osten über Gessertshausen bis Augsburg und verkehrt tagsüber stündlich. Eine weitere Buslinie verkehrt mit wenigen Fahrten am Tag von Lindach/Thannhausen über Ustersbach bis Diedorf und zurück. Für die Schülerinnen und Schüler verkehren zusätzlich Schulbusse. Die dem Planungsgebiet nächstgelegene Bushaltestelle „Ustersbach, Ost“ liegt westlich in ca. 250 m Entfernung zum geplanten Änderungsbereich der vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung bzw. 350 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt und somit eindeutig in fußläufiger Entfernung.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Landes- und Regionalplanung- vom 13.07.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

10 für / 0 gegen

7.9 **10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der Regierung von Schwaben - Regionsbeauftragte(r)- vom 17.07.2023**

Stellungnahme

Ob das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung mit den o.g. normativen Vorgaben des LEP übereinstimmt, ist von der Höheren Landesplanungsbehörde zu prüfen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Vgl. Abwägung 2.8, Stellungnahme der Höheren Landesplanung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Regionsbeauftragte(r) vom 17.07.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7.10 **10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.07.2023**

Stellungnahme

Die Regionsbeauftragte der Regierung von Schwaben hat zu o.g. Planungsvorhaben aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen.

Dieser Stellungnahme (sh. Anlage) schließt sich der Regionale Planungsverband Augsburg voll inhaltlich an und bittet, die darin enthaltenen Hinweise und Bemerkungen zu beachten.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.07.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

7.11 **10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 11.08.2023**

Stellungnahme

(...) Da einige vorhandene Einrichtungen im Bestand sehr beengt sind und Bedarf an neuen Bauflächen für Gewerbe, Wohnen und Infrastruktur besteht, wurde ein umfangreiches städtebauliches Entwicklungskonzept für eine neue Ortsmitte erarbeitet.

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Oberirdische Gewässer

Im Planungsgebiet verläuft kein Gewässer.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Für eine fachgerechte Umsetzung wird im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² [nach Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 ab 3.000 m²] oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i.d.R. (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

1.3.2 Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen)).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/ Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.4.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zu 1.1: Bzgl. Überflutungsgefahr infolge Starkregen lässt sich für den Änderungsbereich festhalten: Wassersensible Bereiche sind nicht dargestellt, es besteht ein höherer Grundwasserflurabstand. Es besteht eine nach Norden hin leicht abfallende Hanglage, die sich nördlich der B300 bis zu einem Fließgewässer fortsetzt. Zwischengelagert findet sich ein Kuppenbereich, der eine nach Westen abfließende Mulde nördlich begrenzt. Erst ab ca. 100 m südlich steigt das Gelände mit einer Terrassenstufe etwas stärker an. Nach Westen und Osten fallen die angrenzenden Bereiche ebenfalls leicht weiter ab, so dass keine Kesselwirkung erkennbar ist. Der Untergrund wurde gemäß Bodengutachten als noch versickerungsfähig eingestuft. **Da das Risiko infolge der Topographie nicht abschließend beurteilt werden kann, wird der Gemeinde empfohlen, für die aufzustellenden Bebauungspläne bereits vorab ein Überflutungsnachweis mit Fließweganalyse erstellen zu lassen. Spätestens zu den Baugenehmigungsverfahren**

muss diese vorliegen. Die Belange der Niederschlagswasserversickerung werden in den Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und im Rahmen von Baugenehmigungsplanungen geregelt. Auf Ebene der Flächennutzungsplan wird im Erläuterungsbericht auf das Risiko hingewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen keine Festsetzungen oder Hinweise. Die vorgeschlagenen, umfangreichen Festsetzungen und Hinweise können daher sinnvoll erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 11.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen keine Festsetzungen oder Hinweise. Die vorgeschlagenen, umfangreichen Festsetzungen und Hinweise können daher sinnvoll erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7.12 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen aus der Öffentlichkeit - Schreiben vom 11.08.2023

Schreiben vom 11.08.2023

„bezüglich der geplanten Baumaßnahmen möchte ich gemeinsam mit meiner Familie eine Vielzahl von Punkten ansprechen:

Flächenverbrauch

Im Rahmen der Dorfentwicklung war das Planungsbüro „herb und partner“ beauftragt; vertreten wurde dies von Frau Burlefinger. Beim Vitalitätsscheck wurde durch das Planungsbüro festgestellt, dass es im Gemeindebereich eine hohe Leerstandquote gibt. Das heißt, dass es bereits eine Vielzahl aufgegebenen Höfe und leerstehender Häuser gibt, zudem wird durch den demografischen Wandel laut Frau Burlefinger in absehbarer Zeit weitere Wohnbebauung frei. Möglichkeiten diese Flächen für die Gemeindeentwicklung zu erhalten, wurden von einem Vertreter der Gemeinde-Allianz „Hofheimer Land e.V.“ aufgezeigt, der Gemeinderat zeigte an dieser Veranstaltung jedoch kaum Interesse. In der Auftaktveranstaltung sprechen sich die Teilnehmer jedoch einstimmig für eine Nutzung des Leerstandes Innerorts aus (siehe Fotoprotokoll Auftaktveranstaltung Dorfentwicklung).

Generell können wir uns keinen Flächenverbrauch mehr leisten, ohne bereits versiegelte Flächen wieder in Nutzung zu bringen. Die Gemeinde Ustersbach hat, wie auch andere Kommunen den Flächenverbrauch in den letzten Jahren bereits stark strapaziert. Die versiegelte Fläche (Bebauung und Verkehrsfläche) in Ustersbach betrug 1980 87 ha. Bei einer Zunahme der Bevölkerung um circa 17 % ist die Siedlungsfläche bis zum Jahr 2018 um 49 % auf 130 ha gestiegen. Seit diesem Zeitpunkt wurde bereits weitere Fläche versiegelt. Die Diskrepanz zwischen der Bevölkerungszunahme und dem Flächenverbrauch ist deutlich. Dies habe ich auch bereits in den Arbeitskreistreffen mehrfach dargestellt.

Der Ackerboden der bei der geplanten Baumaßnahme versiegelt wird, geht nicht nur uns Landwirten als Einkommensgrundlage verloren. Uns muss allen klar werden, dass die weltweite Versorgungslage in Zukunft sich immer weiter anspannen wird. Im Jahr 1970 stand der Weltbevölkerung von 4 Mrd. Menschen weltweit 3100 m² Ackerland pro Mensch zur Verfügung. 2020

waren es lediglich noch 1800 m² Mensch bei einer Weltbevölkerung von 8 Mrd. Menschen. Betrachtet man jedoch Deutschland getrennt, so gab es hier nur noch 1400 m² Ackerland/Mensch. Fehlende Nahrungsmittel werden bereits jetzt, auch aus Ländern in denen Nahrung knapp ist, importiert. Wenn also weitere Flächen versiegelt werden, wird unsere Lebensgrundlage immer stärker bedroht.

Abgesehen von dem grundsätzlichen Problem des Flächenverbrauches, geht dieser auch nicht vollständig mit den Wünschen der Dorfbewölkerung einher. Bei der gut besuchten Auftaktveranstaltung zur Dorfentwicklung sprachen sich die Teilnehmer mehrheitlich für eine verbesserte Anbindung an die Versorgungsstrukturen der Region aus. Auch bei der Abschlussveranstaltung sprachen sich die Teilnehmer lediglich für eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit in Form eines Lebensmittelgeschäfts (Dorfladen) aus. Der Wunsch nach einem Lebensmittelvollsortimenter mit 1200 m² Verkaufsfläche wurde nicht geäußert. Dem widersprechen würde auch der Wunsch der Teilnehmer kleine und mittlere Unternehmen in der Gemeinde anzusiedeln, in welche Kategorie ein „Edeka“ nicht fällt. Die Definition für ein mittleres Unternehmen laut EU ist folgende: bis 249 Mitarbeiter und einem Jahresumsatz bis 50 Mio.€. Die Edeka-Gruppe erwirtschaftete im vergangenen Jahr einen Nettoumsatz von 66,2 Milliarden Euro und gehört somit zu den größten Unternehmen im deutschen Lebensmittelhandel.

Eine ausreichende Förderung unserer Kinder liegt auch mir am Herzen, ob hierzu jedoch ein kompletter Neubau nötig ist, ist meiner Meinung nach nicht ausreichend geklärt. Möglichkeiten den Flächenverbrauch zu begrenzen wäre beispielsweise die Einrichtung einer pädagogisch wertvollen Waldkindergartengruppe.

Wasserversickerung

Eine wichtige Aufgabe von Ackerland und Grünland ist die Wasserversickerung inkl. Filtration. In der geplanten Baumaßnahme wird die Wasserversickerung zwar bis zu einem gewissen Grad einkalkuliert, jedoch findet hier keine Filtration statt. Zudem nimmt die Zahl der Starkregenereignisse aufgrund der Erderwärmung zu. Jede weitere Versiegelung führt zu einer Zunahme der Überflutungsgefahr. Dies wurde mir in den letzten Jahren bereits mehrfach deutlich, als bei Starkregenereignissen Gullydeckel angehoben wurden und innerhalb kürzester Zeit oberflächliches Wasser aus dem Dorfgebiet strömten. Auf intakten gut bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Bodenaktivität (Regenwurmgänge) ist eine Versickerung selbst bei Starkregen möglich.

Weitere Vorteile von nicht versiegelten Böden

Durch Humusaufbau kann ein entscheidender Beitrag zur CO₂ Minderung geleistet werden. Dies ist nach einer Versiegelung nicht mehr möglich.

Vegetativ genutzte Flächen tragen immens zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Bei der aktuellen Zunahme der Durchschnittstemperatur und der steigenden Anzahl von Hitzetagen als Folge des Klimawandels, darf dies nicht unberücksichtigt bleiben.

Einschränkung der Nutzung meines Flurstückes Nr. 114

Sollte keine Abkehr vom geplanten Bauvorhaben stattfinden, so muss eine weitere uneingeschränkte Nutzung meines angrenzenden Flurstückes möglich sein. Dies beinhaltet unter anderem die Nutzung bis an die Feldstückgrenzen, sowohl zur Bewirtschaftung mit Maschinen als auch einer Beweidung. Um dies zu gewährleisten, würde meiner Meinung nach eine zweireihige Hecke (der ausreichend Platz zur Verfügung steht) am besten gerecht.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das Ortsbild erheblich strapaziert. Durch die gewünschte Hecke könnte diese negative Auswirkung minimiert werden, da das Gewerbegebiet eingegrünt würde.

Abschluss

Der Gemeinderat hat sich seiner Verantwortung bewusst zu sein, dass eine Versiegelung nur schwer rückgängig gemacht werden kann. Zudem führen die unzähligen Leerstände im Ortsbereich zu einer starken Minderung der Lebensqualität in unserer Gemeinde. Ich würde es begrüßen, wenn das Bauvorhaben überdacht wird und sich verstärkt für eine Nutzung bereits versiegelter Flächen eingesetzt wird.“

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Für die geplanten Einrichtungen u.a. für Kinderhaus, Feuerwehr- und Schützenhaus sowie Lebensmittelmarkt wurden im Vorfeld Alternativen im Bestand sowie an anderer Stelle geprüft und aufgrund mangelnder Eignung oder Verfügbarkeit verworfen. Ähnlich geeignete Grundstücke innerorts stehen nicht zur Verfügung. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen und Synergien zu nutzen, hat sich der Gemeinderat am 01.12.2021 mehrheitlich für das städtebauliche Gesamtkonzept zur neuen Ortsmitte entschieden. Da die dauerhafte Ansiedlung von kleineren Läden im ländlichen Raum mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten verbunden ist, hat sich die Gemeinde entschieden, einen Lebensmittelvollsortimenter, für den es bereits einen Betreiber gibt, zuzulassen.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird der Gesamtflächenverbrauch gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan reduziert. Dies geschieht insbesondere durch Wegfall der weiteren Gewerbeflächen im Osten.

Filtration findet auch bei der gesetzlich gebotenen Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone statt, z.B. mittels Mulden. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig und technisch zu begründen. Die Belange der Wasserversickerung werden im Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie Baugenehmigung berücksichtigt und geregelt. Die Rolle von Vegetation für den Klimaschutz wird nicht verkannt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt daher auch Grünflächen dar. In der Umsetzung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll in den Freiflächen insbesondere eine dauerhafte Vegetation auch mit Gehölzen etabliert werden, die dauerhafte kleinklimatische Wirkung genauso wie zusätzliches Habitatpotential entwickeln kann, was für landwirtschaftliche Flächen infolge der Nutzung und Fruchtfolge schwankt.

Bzgl. Nutzung Fl.Nr. 114 und Ortsrandeingrünung siehe auch Abwägung zu Stellungnahmen A-ELF und Bayerische Bauernverband unter 2.2.1 und 2.2.2. Details zum geplanten Bebauungskonzept sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Bepflanzungsregelungen etc. werden im Rahmen der Bebauungsplanung betrachtet. Hierbei sind gesetzliche Grenzabstände für Bepflanzung bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie ausreichende Breite der Ortsrandeingrünung zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit - Schreiben vom 11.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

10 für / 0 gegen

7.13 **10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen - Sonstiger Änderungsbedarf**

Nach der Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen im frühzeitigen Offenlegungsverfahren wurde noch sonstiger weiterer Änderungsbedarf festgestellt:

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Planzeichen FW und Schützen werden mit Schrägstrich dargestellt, da die genaue Lage/Verteilung erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden kann.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt oben genannten Vorschlag des Planungsbüros zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben angepasst.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

7.14 **10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nach Abwägung der Tagesordnungspunkte 7.1 – 7.13 und Einarbeitung dieser Abwägungsentscheidungen in eine aktuelle Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, in der Fassung vom 07.11.2023, kann der Gemeinderat als nächsten Planungsschritt das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, durch Beschlussfassung, einleiten.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat beschließt nach Einarbeitung der vorgenannten sowie der in den vorgenannten TOP`s Nr. 7.1 – 7.13 gefassten Einzelbeschlüsse in die aktuellen Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, einschließlich angepasster Begründung, in der Entwurfsfassung vom 07.11.2023, für diese Entwurfsplanung die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zeitnah durchzuführen.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

8. **BP UST Nr. 6 "Gewerbegebiet Ost", i. d. F. v. 22.10.1996; Einleitung vom Aufhebungsverfahren gem. § 8 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 114, Gmkg. Ustersbach, ggf. Aufstellungsbeschluss**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet OST“, vom 22.10.1996, in Kraft seit dem 01.07.2005, liegt östlich vom Schul- und Kulturzentrum Forum Ustersbach. Der Bebauungsplan wurde noch nicht umgesetzt. Der Geltungsbereich vom Bebauungsplan beginnt im Westen auf einer Teilfläche des gemeindlichen Grundstücks Fl.Nr. 112 und endet im Osten an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Kreisstraße A2, Fl.Nr. 202, Gmkg. Ustersbach. Der Geltungsbereich reicht im Norden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 115

(überregionaler Radweg entlang B300) und endet im Süden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vom Feldweg „Eisbühlstraße“, Fl.Nr. 99 zum landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 210, jeweils Gmkg. Ustersbach.

Planungsanlass:

Aufgrund des Planungswunsches vom Gemeinderat, auf der unbebauten Fläche östlich vom Forum Ustersbach mit den Fl.Nrn. 110, 111, 112, 113, ein neues Baugebiet zu entwickeln, bestehend aus Flächen für den Gemeinbedarf, Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie Wohnbauflächen, können große Teilflächen vom Bebauungsplan UST Nr. 6 nicht mehr gehalten werden. Ein Großteil des Geltungsbereichs mit den Grundstücksnummern 1 und 2 wird im Zuge der neuen Bauleitplanung zum BP Nr. 16 „Ustersbach Ost-Neue Dorfmitte“ ersetzt. Die Grundstücksnummer 4 wird ebenfalls ersetzt und als Wohnbaufläche umgeplant. Die restliche Gewerbefläche mit den Grundstücksnummern 3, 5, 6 sowie Teilflächen einer Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendeeinrichtung) liegt auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 114, Gmkg. Ustersbach. Mit Schreiben der Gemeinde Ustersbach vom 30.08.2021, Az. 6102-02-06/009351, wurde der Grundstückseigentümer zur beabsichtigten Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für sein Grundstück gehört. Gemäß § 39 ff BauGB kann die Gemeinde nach Ablauf von 7 Jahren, entschädigungsfrei einen Bebauungsplan aufheben und somit ein einmal gewährtes Baurecht zurücknehmen. Ein Bebauungsplan erscheint nicht erforderlich, wenn von Seiten der Planungsbegünstigten kein Interesse an einer zügigen Umsetzung des Bebauungsplans bestehen oder in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Eine schriftliche Stellungnahme ggf. mit Widerspruch oder Zustimmung erfolgte von ihm nicht. Weil im Zuge der anstehenden Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet, auf den südlichen Teilflächen der gemeindlichen Grundstücken Fl.Nrn. 112 und 113 eine Verkehrsanbindung vom Baugebiet über das Wegegrundstück Fl.Nr. 99 nicht Planungswunsch des Gemeinderates ist, werden diese Festsetzungen Teil des Aufhebungsverfahrens.

Darüber hinaus macht das Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung als TÖB zum Bebauungsplanverfahren UST Nr. 16, folgendes geltend: „Der vorliegende Bebauungsplan (Nr. 16) ersetzt in Teilbereichen in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“. Für den östlichen Bereich (Fl.Nr. 114) ist später eine Aufhebung beabsichtigt, sobald auch das südlich geplante Wohngebiet baurechtlich gesichert ist. Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, welche durch die vorgelegte Planung nicht geändert wird, behält nach Rücksprache mit dem Bauamt weiterhin Rechtskraft und ist aus fachtechnischer Sicht infolge der Festsetzung als Gewerbegebiet in der Kontingentierung somit als Vorbelastung zu berücksichtigen“.

Aus Sicht der Verwaltung beeinträchtigt die weiterhin geltende Teilfläche auf Fl.Nr. 114 Gmkg. UST aus immissionsrechtlichen Gründen unnötig die Bauleitplanung für den Lebensmittelmarkt und das Gewerbegrundstück, sowie zukünftig auch die südliche Teilfläche der gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 112 und 113, welche als ALLGEMEINES WOHNGEBIET überplant werden sollen. Deshalb soll über ein zeitnahes Aufhebungsverfahren beraten und beschlossen werden.

Planungsziel:

Mit dem geplanten Aufhebungsverfahren wird das Grundstück Fl.Nr. 114 Gmkg. Ustersbach wieder unbeplant und ist nur landwirtschaftlich nutzbar. Für die Teilfläche vom Fl.Nr. 99 „Eisbühlstraße“ wird die Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße) aufgehoben. Es verbleibt die tatsächliche Nutzung als Feldweg. Ebenso muss die Festsetzung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) auf der Kreisstraße KRA2 aufgehoben werden. Die hierauf entfallenden lärmrelevanten Vorbelastungen entfallen zukünftig. Die aus einer ordnungsgemäßen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche entstehenden Emissionen sind von den angrenzenden Planungsbegünstigten schadlos hinzunehmen.

Für das erforderliche Bauleitplanverfahren soll das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota, Starnberg beauftragt werden. Es werden Synergieeffekte aus den Informationen der laufenden Bauleitplanverfahren erwartet, die von diesem Büro begleitet werden.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat beschließt für Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans UST Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, in der Fassung vom 22.10.1996, in Kraft seit dem 01.07.2005, bestehend aus den Fl.Nrn. 99, 114 und 202, Gmkg. Ustersbach, das Aufhebungsverfahren durchzuführen. Das Festhalten der Gemeinde am Bebauungsplan erscheint für den Aufhebungsbereich nicht erforderlich, weil von Seiten der Planungsbegünstigten nach wie vor kein Interesse an eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans auf seinem Grundstück bestehen. Darüber hinaus beeinträchtigt die weiterhin geltende Teilfläche auf Fl.Nr. 114 Gmkg. UST aus immissionsrechtlichen Gründen unnötig die Bauleitplanung für den Lebensmittelmarkt und das Gewerbegrundstück, sowie zukünftig auch die südliche Teilfläche der gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 112 und 113, welche als ALLGEMEINES WOHNGEBIET überplant werden sollen.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
<p>Beschluss: Für das erforderliche Bauleitplanverfahren soll das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota, Starnberg beauftragt werden.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
<p>Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt zeitnah mit Hilfe des Planungsbüros das Verfahren durchzuführen.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>

9. **Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet südlich Lebensmittelmarkt und nördlich der Eisbühlstraße; Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Ustersbach ist Eigentümerin der unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 110,112 und 113, Gmkg. Ustersbach. Für das Zwischenliegergrundstück Fl.Nr. 111, Gmkg. Ustersbach sind die Grundstücksverhandlungen im Gange und auf einem positiven Weg zum zeitnahen Erwerb. Die vorgenannten Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans UST Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, i. d. F. v. 22.10.1996, in Kraft seit 01.07.2005. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Planungskonzepte sind nicht mehr zeitgemäß und sollen zusammen mit den nicht überplanten Grundstücken durch neue Planungskonzepte ersetzt werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 114 Gmkg. Ustersbach ist die Aufhebung des Bebauungsplans UST Nr. 6 vorgesehen. Der zugrundeliegende Bauleitplan zu Flächennutzungsplanung wird in einem Parallelverfahren den gegenwärtigen und zukünftigen städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderates angepasst. Die nicht im Bebauungsplan UST Nr. 6 liegenden Teilflächen sollen durch eine erstmalige Bauleitplanung überplant werden.

Planungsanlass:

Auf Grundlage eines durch den Gemeinderat in 2021 beauftragten Ortsräumlichen Konzeptes für die künftige Entwicklungen in Ustersbach vom Architekturbüro „Ortegestalten GbR“, München, beabsichtigt die Gemeinde auf den o. g. Grundstücken durch Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte, Feuerwehrhaus, Bürgerhaus, Dorfplatz, Lebensmittelvollsortimenter, Gewerbeansiedlung, Wohnbaugebiet sowie deren notwendigen Erschließung zu schaffen. Während für die Kindertagesstätte,

Feuerwehrhaus, Dorfplatz, Vollsortimenter und Gewerbeeinheit die erforderlichen Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet sind, steht dieses für das Wohnbaugebiet noch aus. Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet ist ungebrochen. Private Eigentümer von Bauparzellen im Gemeindegebiet stellen dem Wohnungsmarkt keine/unzureichend Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde beabsichtigt daher für die bisher noch nicht in einem Bauleitplanverfahren liegenden Grundstücksteilflächen der Fl.Nrn. 112 und 113, Gmkg. Ustersbach, zeitnah ein Wohnbaugebiet auszuweisen und zu erschließen, um Bauinteressenten, insbesondere in der einheimischen Bevölkerung, baureife Grundstücke anbieten zu können. Außerdem stimmt das Staatliche Bauamt Augsburg einer Öffnung der B300 begleitende Grünzone mit Anschluss an die B300, wie im BP-Entwurf Nr. 16 geplant, nur zu, wenn die Gemeinde die angezeigte Bauleitplanung für das südliche Wohnbaugebiet mit einem Aufstellungsbeschluss zeitnah einleitet. Zudem ist das geplante Wohnbaugebiet in die immissionsrechtlichen Gesamtbetrachtung mit den bereits laufenden Bauleitplanverfahren, in Bezug auf die B300 und KR2 und der das Planungsgebiet umgebenden aktiven Landwirtschaft einzubinden.

Planungsziel:

Auf Teilflächen der gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 112 und 113, Gmkg. Ustersbach mit ca. 1,52 ha soll ein Wohngebiet auf einer Fläche von ca. 1,3 ha, öffentliche Verkehrsflächen mit ca. 0,12 ha und außerhalb von Bauparzellen Grünflächen von ca. 0,1 ha, entstehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die verkehrsmäßige Erschließung mit einer Hauptachse nach Norden zur Anliegerstraße im Gewerbegebiet und von dort unmittelbar zur B300, geplant. Von der Hauptachse zweigen Stichstraße nach Westen und Osten ab. Zusätzlich sind nach Westen fußläufige Wege zum zukünftigen Dorfplatz, nach Süden ist eine fußläufige Verbindung zur Eisbühlstraße geplant, ggf. in einer Breite und mit Absperrungen vorgesehen, die Rettungseinsatzfahrzeuge im Einsatz benützen können. Die Eisbühlstraße bleibt außerhalb vom Geltungsbereich und wird auf Höhe des Wohnbaugebietes weiterhin als Feldweg geführt. Das Wohnbaugebiet soll ein ALLGEMEINES WOHNGBIET im Sinne von § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO darstellen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird bereits in einem parallel eingeleiteten Bauleitplanverfahren an die neuen Planungsabsichten angepasst. Weil das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota bereits die laufenden Bauleitplanverfahren mit der Aktualisierung des Flächennutzungsplans, der Einbeziehungssatzung UST Nr. 4 sowie das Bebauungsplanverfahren UST Nr. 16, begleitet, wäre es überlegenswert, den Planungsauftrag für dieses Bauleitplanverfahren an das LschAB Terrabiota zu vergeben. Dabei können Synergien aus den Erkenntnissen der anderen Bauleitplanverfahren genutzt werden.

Um eine Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit zu erzielen, empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat über die nachfolgenden städtebaulichen Zielvorstellungen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend sein müssen, zu diskutieren und zu beschließen:

<p>Beschluss: Der Gemeinderat beschließt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) für die südlichen Teilflächen der gemeindlichen Grundstücken, Flurnummern 112 und 113, Gmkg. Ustersbach, mit einer Fläche von ca. 1,52 ha einen (Angebots-) Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (Qualifizierter BP) für ein Wohnbaugebiet aufzustellen. 2) Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung BP UST Nr. 18 „Südlich Lebensmittelmarkt und nördlich der Eisbühlstraße“ erhalten. 3) Der Geltungsbereich liegt auf den in Nr. 1 genannten Grundstücken. Er beginnt im Norden im Anschluss an die 	<p>11 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

<p>Geltungsbereichsgrenze zum BP Nr. 16, im Westen im Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze der Einbeziehungssatzung Nr. 4. Im Osten endet der Geltungsbereich mit der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 113 zu 114, Gmkg. Ustersbach. Im Süden endet der Geltungsbereich mit der gemeinsamen Grenze von Fl.Nrn. 112 zu 111/1 und 112/1, sowie zur Eisbühlstraße Fl.Nr. 99, Gmkg. Ustersbach.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4) Der in Nr. 2 genannte Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan UST Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ i. d. F. v. 22.10.1996, in Kraft seit 01.07.2005. 5) Im Geltungsbereich nach Nr. 3 soll nach Art der Nutzung ein Wohnbaugebiet im Sinne von § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO = WA-ALLGEMEINES WOHNGEBIET, ausgewiesen werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein. 6) Als Gebäude werden zugelassen: Einzelhäuser (EFH, DHH), Hausgruppen (Reihenhäuser) sowie Gebäude mit maximal 6 Wohneinheiten 7) Grundstücksteilungen sind zulässig sofern Mindestgrundstücksgößen von mindestens 400 m² je DHH/Gebäudeteil eines Reihenhauses, 600 m² je EFH, 1000 m² je Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten, nicht unterschritten werden 8) Es werden maximal II (E+I+DG (kein VG) / III VG (E+II+DG (kein VG) zugelassen 9) Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 9,0 m (je Rohgeschoss 3 m Höhe), gemessen von der bergseitigen natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, festgesetzt. 10) Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 12 m/13 m, gemessen von der bergseitigen natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, festgesetzt. 11) Dachformen werden nicht festgesetzt. 12) Je Wohnung mit bis zu 50 m² Wohnfläche wird 1 Stellplatz, je Wohnung über 50 m² werden 2 Stellplätze festgesetzt. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist zusätzlich je Wohnung 0,5 Besucherstellplatz zu errichten. Ergibt der Stellplatznachweis einen halben Stellplatz, ist dieser auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. 13) Einfriedungen aus Nadelgehölzen werden nicht zugelassen. 14) Einfriedungen als Zaun oder Hecke dürfen eine maximale Höhe von 1,30m / 1,60m nicht überschreiten. 15) Zaunsockel zum Schutz von außen eindringendes wildabfließendes Niederschlagswasser sind bis 20 cm, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. <p>Die vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen sind nicht abschließend, sondern können im Laufe des Bauleitplanverfahrens noch erweitert oder reduziert werden.</p>	
Beschluss:	11 für / 0 gegen

Für die Durchführung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens soll das Landschafts-architekturbüro Terrabiota, Starnberg beauftragt werden.	
---	--

10. **Bauleitplanverfahren zur 1. Teiländerung BP UST Nr. 15 "Bei den Angern"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Planentwurf**

Auf die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 08.09.2020 TOP 8 und 12.01.2021, TOP 6 wird Bezug genommen. In beiden Sitzungen hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan UST Nr. 15 „Bei den Angern“ in Teilbereichen zu ändern und im Übrigen weiterhin gelten zu lassen. Das Planungsbüro Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg wurde mit den Änderungen beauftragt. Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Teiländerung in der Fassung vom 07.11.2023 hat das Planungsbüro die gefassten Beschlüsse eingearbeitet (s. durchgestrichene Textfassungen sowie neue blau hinterlegte Textfassungen). Die 1. Teiländerung vom 07.11.2023 ersetzt in seinem Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom Bebauungsplan Nr. 15. Im Übrigen bleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15.

Der Gemeinderat wird gebeten, die vorliegende 1. Teiländerung vom Bebauungsplan UST Nr. 15.1 „Bei den Angern“ in der Entwurfsfassung vom 07.11.2023 zu billigen und das vereinfachte Verfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, einzuleiten.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird nachgefragt, ob der bereits umgesetzte Weg (Friedhofsweg) noch in die Bauleitplanung eingearbeitet wird.

Aufgrund dessen wird der Tagesordnungspunkt vertagt. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

11. **Beteiligung als TÖB zur Bauleitplanung Markt Dinkelscherben gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 25. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich "PV-Freiflächenanlage Ried"**

Die Gemeinde Ustersbach wird als TÖB zur o. g. 25. Teiländerung des FNP Markt Dinkelscherben beteiligt.

Der Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 86 Gmkg. Ried plant die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) auf privater Fläche.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben entspricht auf dieser Fläche nicht der beabsichtigten Nutzung. Daher soll für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ried“ die Rechtsgrundlage mit der Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden. Die Planungsfläche umfasst ca. 3,7 ha und befindet sich ca. 450 m nordöstlich von Ried (siehe Abb. 3). Das nach Südwesten geneigte Grundstück wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die zur Nutzung für regenerative Energiegewinnung vorgesehene Fläche grenzt im Süden an einen schmalen, wasserführenden Graben, den Brühlgraben, der südseitig von einzelnen hohen Birken bestanden ist. In Richtung Norden, Osten und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden führt ein Feldweg vorbei, an dessen nördlichen Rand auf Höhe der Planungsfläche, nahezu mittig, ein großer Solitärbaum (Eiche) steht. Die Erschließung der geplanten Anlage ist über den bestehenden nördlich gelegenen Gemeindegeweg (Hauptzufahrt) und über einen südlich verlaufenden Grünweg vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben ist die Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der Teiländerung des FNP soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Errichtung einer Fotovoltaikanlage festgestellt werden.

Es wurden keine anderen Standorte für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geprüft, da keine weiteren Flächen zur Auswahl standen.

Die Belange der Gemeinde Ustersbach werden durch die geplante FNP-Änderung nicht berührt.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat Ustersbach nimmt als TÖB Kenntnis von der Bauleitplanung Markt Dinkelscherben gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 25. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich "PV-Freiflächenanlage Ried" und beschließt keine Einwände geltend zu machen.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

12. **Beteiligung als TÖB zur Bauleitplanung Markt Dinkelscherben gem. § 4 Abs. 2 BauGB; VBPI „Nr. 61 Photovoltaik-Freiflächenanlage Ried“**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss des Marktes Dinkelscherben hat in seiner Sitzung die Entwürfe zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 61 Photovoltaik-Freiflächenanlage Ried“ und des Vorhaben und Erschließungsplanes jeweils vom 12.09.2023 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.

Die Gemeinde Ustersbach wird als Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Grundstückseigentümer von Fl. Nr. 86 in der Gemarkung Ried plant die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) auf privater Fläche mit ca. 3,7 ha, im Gemeindegebiet

Markt Dinkelscherben. Das Plangebiet gilt als landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ried“ soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die erforderliche Aufstellung der 25. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt mit der Entwicklung einer Photovoltaik-freiflächenanlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien die Ziele des Baugesetzbuches § 1 Abs. 5 BauGB) bezüglich der Förderung des Klimaschutzes.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich vollständig auf Fl. Nr. 86. Im Zentrum des Geltungsbereichs wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (ca. 32.837 m²) festgesetzt. Dieses wird in den Randbereichen von einer festgesetzten Ausgleichsfläche (ca. 3.792 m²), welche gleichzeitig der Randeingrünung dient, ergänzt.

Zur Erzeugung von erneuerbarer Energie sind ca. 8.532 Solarmodule geplant. Die Gesamtleistung der Anlage beträgt ca. 5.716 kW/P. Betrieben werden die Module mit Hilfe von drei Trafostationen innerhalb der Anlage und einer Übergabestation außerhalb der Anlage. Die Solaranlage wird aus versicherungstechnischen Gründen mit einem ca. 2 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedet, der einen Abstand zur Bodenoberfläche in Höhe von mindestens 0,15 m aufweist. Damit wird eine barrierefreie Durchlässigkeit für Kleinsäuger und andere Kleintiere sichergestellt. Der Zaun verläuft mit einem Abstand von mindestens 2,3 m um die Modulbauwerke, um eine Verschattung der Module zu vermeiden und die Pflege der Anlage zu ermöglichen. Für die Einspeisung der erzeugten elektrischen Energie in die Übergabestation über eine unterirdisch verlegte Leitung sollen der im Norden direkt angrenzende Feldweg Fl. Nr. 87 der Gemarkung Ried sowie die Feldwege Fl. Nrn. 386, 771, 761 der Gemeinde Ustersbach in Anspruch genommen werden. Der Netzeinspeisungspunkt befindet sich entlang der 20 kV Leitung F2, Teil des Netzgebiets der LEW Verteilnetz GmbH.

Die Anlage soll für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren (wenn möglich 40 Jahre) betrieben werden.

Nach Nutzungsaufgabe kann die Anlage problemlos vollständig rückgebaut werden. Der Rückbau der Anlage wird durch eine Bürgschaft gegenüber der Marktgemeinde Dinkelscherben gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat Ustersbach nimmt als TÖB Kenntnis von der Bauleitplanung Markt Dinkelscherben gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum VBPI „Nr. 61 Photovoltaik-Flächenanlage Ried“ und beschließt keine Einwände geltend zu machen.

11 für / 0 gegen

13. Verschiedenes

Ein Gemeinderatsmitglied fragt nach, ob die Gemeinde die Entwicklung der Krähenpopulation an der Kirche in Ustersbach im Blick hat.

Außerdem wird mitgeteilt, dass ein Bürger an sie herangetreten ist, mit dem Bedenken, dass die Birke an der Ecke Bahnhofstraße/Schwalbenstraße in Mödishofen bei einem Sturm umfallen könnte.